



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY
2010

SPIS TREŚCI

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2010 ROK	5
III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2010 R.	61
1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A.	61
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony	62
3. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania bądź dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	63
4. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	63
4.1. Segmenty działalności	63
4.2. Struktura przychodów	69
5. Informacja o rynkach zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem.	70
6. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	70
6.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta	70
6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	75
6.3. Umowy ubezpieczenia	75
6.4. Umowy współpracy lub kooperacji	75
7. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania	76
7.1. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.	76
7.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	78
8. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	82
9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	82
9.1. Umowy kredytowe	82
9.2. Umowy instrumentów dłużnych	82
9.3. Umowy pożyczek	83
10. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	83
11. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	84
11.1. Umowy poręczeń	84
11.2. Umowy gwarancji	84
12. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji	85
13. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	85
14. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	85
15. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	88
16. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	88

17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego.	89
17.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.	89
17.2.	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.	89
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową	90
19.	Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie	90
20.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	90
20.1.	Wynagrodzenie osób zarządzających	90
20.2.	Wynagrodzenie osób nadzorujących	91
21.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	91
21.1.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	91
21.2.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	91
22.	Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	92
23.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	92
24.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	92
IV.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	93
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2010 ROKU	95

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

w roku 2010 spółka Echo Investment uzyskała na poziomie skonsolidowanym bardzo dobre wyniki finansowe: przychody osiągnęły 426 mln PLN, a zysk netto wyniósł prawie 148 mln PLN. Całkowita wartość aktywów spółki wyniosła na koniec grudnia 2010 roku blisko 4,5 mld PLN, a poziom kapitału własnego osiągnął 1,88 mld PLN, co oznacza wzrost na przestrzeni roku o ponad 142 mln PLN. Na koniec 2010 roku spółka posiadała blisko 380 mln PLN środków pieniężnych.

Przychody osiągnięte w 2010 roku wskazują na stabilność i systematyczny wzrost wartości posiadanego portfela nieruchomości. Nasze portfolio podlega ciągłemu procesowi optymalizacji: sprzedajemy projekty dojrzałe, rozpoczynamy nowe oraz rozbudowujemy obecnie istniejące. To proces który będziemy kontynuować również w 2011 roku. Główny wpływ na wysokość zysku miały przychody uzyskane ze sprzedaży projektów biurowych: Avatar na rynku krakowskim oraz Atina Park na rynku warszawskim, sprzedaży w projektach mieszkaniowych, wynajmu powierzchni komercyjnych w projektach zrealizowanych w poprzednich latach, a także aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Echo Investment projektów.

W roku 2010 umocniliśmy naszą pozycję na rynku, zakończyliśmy kilka projektów mieszkaniowych i biurowych, kontynuowaliśmy naszą największą realizację, jaką jest Galeria Echo w Kielcach i, co najważniejsze, przygotowaliśmy kolejne inwestycje, które w nadchodzących latach będą stanowiły źródło stabilnych przychodów. W 2010 roku pamiętaliśmy również o zapewnieniu spółce możliwości dalszego rozwoju i kontynuowaliśmy nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych.

Na rok 2011 zaplanowaliśmy rozpoczęcie budowy wielu nowych projektów, we wszystkich sektorach naszej działalności, co - zgodnie z przyjętą strategią rozwoju - pozwoli nam realizować nasz główny cel, jakim jest zapewnienie stabilnego i długofalowego wzrostu wartości firmy. Realizacja projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania i hotele) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem) to nasze podstawowe i niezmiennie priorytety. Echo Investment zamierza nadal bardzo aktywnie działać na rynku nieruchomości mieszkaniowych i zwiększać poziom przychodów osiąganych w tym sektorze. Niezwykle ważne będą kolejne realizacje projektów inwestycyjnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zwiększanie ich skali i jakości oferowanych powierzchni.

W ocenie Zarządu rok 2011 przyniesie nam szereg wyzwań związanych z realizacją kilkudziesięciu inwestycji oraz zwiększeniem banku ziemi. Gwarancją powodzenia jest fakt, że Echo Investment to firma o silnej, stabilnej i coraz lepszej pozycji rynkowej, mocnej i rozpoznawalnej marce, dysponująca szerokim, stale wzmacnianym i doskonalonym zapleczem. To wartości, które pomagają nam się rozwijać w konkurencyjnym otoczeniu, niezależnie od wahań koniunktury. Głównym celem na nadchodzące lata będzie systematyczny wzrost wartości Spółki.

Podobnie jak w latach poprzednich, wszystkie nasze działania podporządkowujemy naszemu nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy, stały wzrost wartości aktywów i dynamikę zysku Grupy Echo Investment.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do osiągnięcia tak dobrych wyników Echo Investment w roku 2010.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2010 ROK

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

stan na dzień [w tys. PLN]	nota	31.12.2010	31.12.2009
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1	1 227	1 051
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	17 341	10 669
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	11 631	11 612
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	3	769 746	611 227
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	-	50
1.6. Udzielone pożyczki	3	8	359
1.7. Inne aktywa finansowe	3	13 785	-
1.7. Inne należności		12 079	-
		825 817	634 968
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	4	327 002	360 986
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	335	2 195
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	5	-	57
2.4. Należności handlowe i pozostałe	5	94 675	127 438
2.5. Udzielone pożyczki	6	144 538	124 363
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	65 827	53 878
		632 377	668 917
Aktywa razem		1 458 194	1 303 885
PASYWA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	7	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	8	511 901	477 859
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-	6 401
1.4. Zysk (strata) netto		38 672	27 641
		571 573	532 901
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania	11	6 700	10 930
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9, 18	12 007	8 300
		18 707	19 230
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	10	484 907	513 948
		484 907	513 948
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	11	285 043	128 017
4.2. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		7 450	3 839
4.3. Zobowiązania handlowe		57 654	38 034
4.4. Otrzymane zaliczki		24 111	53 759
4.5. Pozostałe zobowiązania		8 749	14 157
		383 007	237 806
Pasywa razem		1 458 194	1 303 885

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	nota	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Przychody	13	371 571	329 873
Koszt własny sprzedaży	14	(287 755)	(260 835)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		83 816	69 038
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		15	145
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		19	(900)
Koszty sprzedaży		(21 276)	(17 866)
Koszty ogólnego zarządu		(26 819)	(27 066)
Pozostałe przychody operacyjne	15	21 963	21 914
Pozostałe koszty operacyjne	15	(2 515)	(7 391)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		55 203	37 874
Przychody finansowe	16	33 731	46 265
Koszty finansowe	17	(46 555)	(50 783)
Zysk brutto		42 379	33 356
Podatek dochodowy	18	(3 707)	(5 715)
Zysk netto	19	38 672	27 641
Zysk netto		38 672	27 641
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,09	0,07
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,09	0,07

	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Zysk netto	38 672	27 641
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:	38 672	27 641
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	38 672	27 641
Całkowity dochód mniejszości	-	-

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	38 672	27 641
II. Korekty		
1. Amortyzacja	3 356	3 613
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	687	(3 249)
4. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	-	315
5. Podatek dochodowy zapłacony	1860	(620)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(13)	2 070
7. Zmiana stanu rezerw	(2 680)	(1 771)
8. Zmiana stanu zapasów	35 559	44 717
9. Zmiana stanu należności	32 229	18 511
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(17 948)	(62 381)
	53 090	1 205
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	91 762	28 846
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	505	182
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	206 926	226 132
a) w jednostkach powiązanych	206 926	226 132
- dywidendy i udziały w zyskach	31 622	36 299
- spłata udzielonych pożyczek	162 766	168 659
- odsetki	12 538	21 173
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	1
4. Inne wpływy inwestycyjne	227	332
	207 658	226 646
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(10 701)	(1 732)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(361 147)	(240 951)
a) w jednostkach powiązanych	(361 147)	(240 951)
- nabycie aktywów finansowych	(108 436)	(143 650)
- udzielone pożyczki	(252 711)	(97 301)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(371 848)	(242 683)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(164 190)	(16 037)

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

	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
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	1 330	90 482
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	150 000	100 897
	151 330	191 379
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(26 162)	(33 029)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(105 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(40 791)	(51 889)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(66 953)	(189 918)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	84 377	1 461
Przepływy pieniężne netto, razem	11 949	14 270
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	11 949	14 270
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	53 878	39 608
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	65 827	53 878
- o ograniczonej możliwości dysponowania	7 600	8 759

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2010 roku	21 000	477 859	34 042		532 901
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 042	(34 042)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	38 672	38 672
Zmiany razem	-	34 042	(34 042)	38 672	38 672
Stan na 31 grudnia 2010 roku	21 000	511 901	0	38 672	571 573
Stan na 1 stycznia 2009 roku	21 000	437 943	46 317	-	505 260
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	39 916	(39 916)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	27 641	27 641
Zmiany razem	-	39 916	(39 916)	27 641	27 641
Stan na 31 grudnia 2009 roku	21 000	477 859	6 401	27 641	532 901

WSTĘP

INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku jak i na dzień 31 grudnia 2009 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2010 roku jak i na dzień 31 grudnia 2009 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący: Andrzej Majcher i Mariusz Waniółka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodzi: przewodniczący Mariusz Waniółka, Robert Oskard i Karol Żbikowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku.

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

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej.

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2010 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

SPÓŁKA ZASTOSOWAŁA NASTĘPUJĄCE ZMIANY DO STANDARDÓW I INTERPRETACJE:

Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę ds. 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.

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 ds. 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.

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.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 23 lipca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe wyłączenia od dokonywania wyceny aktywów na dzień przejścia na MSSF dla spółek działających w sektorze naftowym i gazowym.

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 czerwca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują ujęcie płatności w formie akcji rozliczanych gotówkowo wewnątrz grupy kapitałowej. Zmiany uściślają zakres MSSF 2 oraz regulują łączne stosowanie MSSF 2 oraz innych standardów. Zmiany wprowadzają do standardu zagadnienia uregulowane wcześniej w interpretacjach KIMSF 8 oraz KIMSF 11.

Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę ds. 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.

Interpretacja KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 29 marca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Interpretacja KIMSF 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 listopada 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.

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 listopada 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne zakresie ujęcia 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.

SPÓŁKA ZASTOSUJE OD 1 STYCZNIA 2011 NASTĘPUJĄCE ZMIANY DO STANDARDÓW I INTERPRETACJE:**Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów”**

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą wyceny zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do obalenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej może być odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można obalić, gdy

nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej. Spółka zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi”

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej. Spółka zastosuje zmiany do MSR 24 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Poprawki do MSSF 2010

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 6 maja 2010 r. „Poprawki do MSSF 2010”, które zmieniają 7 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 2011. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka. Spółka zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do KIMSF 14 „Zaliczki na poczet minimalnych wymogów finansowania”

Zmiany do interpretacji KIMSF 14 zostały wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia wcześniejszej wpłaty składek na pokrycie minimalnych wymogów finansowania jako aktywa w jednostce wpłacającej. Spółka zastosuje zmiany do KIMSF14 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegeacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych skierowaną na wierzyciela. Interpretacja wymaga wyceny instrumentów kapitałowych w wartości godziwej i rozpoznania zysku lub straty w wysokości różnicy pomiędzy wartością

księgową zobowiązania a wartością godziwą instrumentu kapitałowego. Spółka zastosuje KIMSF19 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki.

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:

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnienia. Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Spółki.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowe ujęcia i uzależniona od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

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

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Koszty dotyczące środka trwałego, poniesione po jego przyjęciu do użytkowania, rozpoznawane są w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Spółka dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują przesłanki wskazujące, że udziały w innych jednostkach posiadane przez Spółkę straciły na wartości, biorąc pod uwagę aktualny majątek i zobowiązania jednostek powiązanych oraz uprawdopodobnione, przewidywane przepływy pieniężne generowane przez te jednostki. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Zapasy

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

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

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

Instrumenty Finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

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

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

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

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

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

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

Pożyczki udzielone

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

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

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg skorygowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

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

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

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

Należności handlowe

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

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

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy.

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty w związku z umową gwarancji finansowej i czy powinna w związku z tym zostać utworzona rezerwa. Jeżeli kwota rezerwy przekracza bieżącą wartość umowy gwarancji, dokonywana jest korekta jej wartości, a różnica zostaje odzwierciedlona w rachunku zysków i strat. Gwarancje takie ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

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

Podatek dochodowy

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

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

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

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat.

Kapitały własne

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

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

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

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

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

Zobowiązania finansowe i handlowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę. Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

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

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

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

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

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

Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

Koszty operacyjne

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

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

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

Rachunek przepływów pieniężnych

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

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek zysków i strat w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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

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

Zapasy

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

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

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 31 grudnia 2010 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka nie posiadała takich instrumentów finansowych. Wpływ zmian szacunków na wartości instrumentów na dzień 31 grudnia 2010 roku uznany został za nieistotny.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko cenowe

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

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od otrzymanych kredytów i dłużnych papierów wartościowych przedstawia – nota 21 B i 21C

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami inwestycyjnymi wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Spółki. Ryzyko to powstaje przy spłacie rat kredytowych.

W tym przypadku Spółka stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

Wrażliwość na zmiany kursów walut – posiadanych środków pieniężnych przedstawia – nota 21A. Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko utraty płynności

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

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

Wskaźniki zadłużenia (w tys. PLN)

	Nota	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Kredyty ogółem	10,11	769 950	641 965
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	-65 827	-53 878
Zadłużenie netto		704 123	588 087
Kapitał własny razem		571 573	532 901
Kapitał ogółem		1 275 696	1 120 988
Wskaźnik zadłużenia		55,20%	52,46%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku była zgodna z celami Spółki.

DODATKOWE OBJAŚNIENIA

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi realizowane w trakcie okresu

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych i mieszkań przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe i budynki biurowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2010 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 30 lipca 2008 roku ze spółką Projekt Echo – 65 Sp. z o. o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku biurowego na nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 16 kwietnia 2008 roku ze spółką „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji zespołu budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 do momentu przekazania kompleksu biurowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 29 sierpnia 2008 roku ze spółką Echo –Galeria Kielce Sp. z o. o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Galeria Kielce Sp. z o. o. powierzyła Echo Investment S.A. prowadzenie prac rozbudowy istniejącego centrum handlowego w Kielcach przy al. Solidarności.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 8 października 2008 roku ze spółką „Projekt Echo - 63” jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku biurowego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea 210.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 8 września 2010 roku ze spółką Echo – Przy Słowińskim Wzgórzu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A.

(Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej.

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 1 czerwca 2010 roku ze spółką Echo – Klimt House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 46/48.

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

Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

W dniu 31 stycznia 2011 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła w trybie obiegowym z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie (BRE Bank) aneksy (Aneksy) do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku. Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez spółkę Echo Investment S.A. w trybie zlecenia emisji transzy. Na podstawie Aneksów zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji o kwotę 300 mln PLN do kwoty 1 mld PLN.

W dniu 11 lutego 2011 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 145 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 11 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji zostaną przeznaczone na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji w wysokości 150 mln PLN, których termin wykupu przypada na maj 2011 roku.

W dniu 23 marca 2011 roku Spółka oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały aneks do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji zawartej dnia 4 września 2008 roku, którym przyjęto nowy harmonogram realizacji inwestycji, gdzie termin zakończenia inwestycji stanowić będzie data 24 marca 2013 roku.

W dniu 31 marca 2011 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 150 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2013 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Informacje o wynagrodzeniach

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2010r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 818 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 774 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2010r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniołka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 45 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

Wartości niematerialne [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 219	1 043
- oprogramowanie komputerowe	1 041	895
b) inne wartości niematerialne	8	8
Wartości niematerialne, razem	1 227	1 051

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

NOTA 1B

Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

za okres od 01.01.2010 – 31.12.2010	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	4 136	3 740	8	4 144
b) zwiększenia (z tytułu)	778	507	-	778
- zakupu	778	507	-	778
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 914	4 247	8	4 922
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(3 093)	(2 845)	-	(3 093)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)				
- planowana	(602)	(361)	-	(602)
- likwidacja	-	-	-	-
	(602)	(361)	-	(602)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(3 695)	(3 206)	-	(3 695)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 219	1 041	8	1 227

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

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

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu
- innych wartości niematerialnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2010 roku nie są amortyzowane

Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN] c.d.

za okres od 01.01.2009 – 31.12.2009	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	3 615	3 304	8	3 623
b) zwiększenia (z tytułu)	521	436	-	521
- zakupu	521	436	-	521
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 136	3 740	8	4 144
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(2 622)	(2 494)	-	(2 622)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)				
- planowana	(471)	(351)	-	(471)
- likwidacja	-	-	-	-
	(471)	(351)	-	(471)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(3 093)	(2 845)	-	(3 093)
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 043	895	8	1 051

NOTA 2A

Rzeczowe aktywa trwałe [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) środki trwałe, w tym:	17 341	10 100
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	95	96
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 388	3 423
- urządzenia techniczne i maszyny	684	270
- środki transportu	12 165	5 554
- inne środki trwałe	1 009	757
b) środki trwałe w budowie		-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie		569
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	17 341	10 669

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

NOTA 2B

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN]

za okres od 01.01.2010 - 31.12.2010	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	100	3 886	4 680	14 276	2 966	25 908
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	74	728	9 110	598	10 510
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-
	-	74	728	9 110	598	10 510
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż	-	-	(22)	(1 261)	(2)	(1 285)
- likwidacja	-	(314)	(4)	-	(28)	(346)
	-	(314)	(26)	(1 261)	(30)	(1 631)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	100	3 646	5 382	22 125	3 534	34 787
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(4)	(463)	(4 410)	(8 722)	(2 209)	(15 808)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	(1)	(88)	(308)	(2 011)	(346)	(2 754)
- sprzedaż	-	-	(19)	(773)	(2)	(794)
- likwidacja	-	(293)	(1)	-	(28)	(322)
	(1)	205	(288)	(1 238)	(316)	(1 638)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5)	(258)	(4 698)	(9 960)	(2 525)	(17 446)
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	95	3 388	684	12 165	1 009	17 341

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

- gruntów własnych - prawo wieczystego użytkowania gruntu amortyzuje się metodą liniową, praw własności gruntów nie amortyzuje się;
- budynków i budowli - metoda liniowa, stawka: mieszkalne 1,5%, użytkowe 2,5%, używane 10%, budowle 4,5%, inwestycje w obcych obiektach 10%;
- urządzeń technicznych i maszyn - metoda liniowa, stawki od 10% do 20%, komputery stawką 30% lub 60%;
- środków transportu - metoda liniowa, stawka 20%, samolot 7%;
- pozostałych środków trwałych - metoda liniowa, stawka od 10% do 20%.

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 251 tys. zł.

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN] c.d.

za okres od 01.01.2009 - 31.12.2009	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	34	2 682	4 883	14 681	3 028	25 308
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	91	70	105	192	458
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	183	-	-	-	183
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	27	415	-	-	-	442
- przeniesienie z zapasów	39	515	-	-	-	554
	66	1 204	70	105	192	1 637
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż	-	-	(221)	(510)	(10)	(741)
- likwidacja	-	-	(52)	-	(244)	(296)
	-	-	(273)	(510)	(254)	(1 037)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	100	3 886	4 680	14 276	2 966	25 908
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(2)	(334)	(4 189)	(6 994)	(2 152)	(13 671)
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	(2)	(129)	(478)	(2 235)	(335)	(3 179)
- sprzedaż	-	-	(221)	(507)	(9)	(737)
- likwidacja	-	-	(36)	-	(269)	(305)
	(2)	(129)	(221)	(1 728)	(57)	(2 137)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(4)	(463)	(4 410)	(8 722)	(2 209)	(15 808)
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	96	3 423	270	5 554	757	10 100

NOTA 3A

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu	14 080	14 552
a) zwiększenia (z tytułu)		
- nakłady w trakcie roku	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	-
	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	-	-
- przeniesienie na środki trwałe	-	(472)
	-	(472)
B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	14 080	14 080
C) wycena do wartości godziwej	(2 449)	(2 468)
Wartość netto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	11 631	11 612

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

Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Aktualizacja wartości nieruchomości" w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Na 31 grudnia 2010 r. spółka posiadała 2 nieruchomości inwestycyjne zlokalizowane w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR (także USD), wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych.

NOTA 3B

Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	1 292	1 351
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	58	46
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

NOTA 3C

Udziały lub akcje [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
- w jednostkach zależnych	766 798	609 457
- w jednostkach współzależnych	1 818	1 770
- w jednostkach stowarzyszonych	-	50
- certyfikaty inwestycyjne	1 130	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe, wg rodzaju:	13 785	-
- zaliczki na poczet udziałów	13 785	-
Udziały lub akcje, razem	783 531	611 277

Spółka w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych posiada udziały równe ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu - nota 3H.

NOTA 3D

Zmiana stanu udziałów i akcji [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) stan na początek okresu, w tym:	611 277	463 891
- akcje i udziały	611 277	463 891
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)		
- zakup udziałów	17 758	9 705
- podwyższenie kapitału	140 259	139 856
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	13 785	-
- zakup certyfikatów inwestycyjnych	1 130	-
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	30	-
	172 962	149 561
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż udziałów	(558)	-
- likwidacja spółek	(150)	(810)
- odpis aktualizujący wartość aktywów	-	(1 315)
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	(50)
	(708)	(2 175)
d) stan na koniec okresu, w tym:	783 531	611 277
- akcje i udziały	783 531	611 277

W 2010 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych:

- Echo Investment Projekt Management SRL poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 2 301 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 2 301 tys. zł.

- Barconsel Holdings Limited poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 1 00 317 tys. EUR.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 100 317 tys. EUR, wartość ewidencyjna udziałów wynosi 262 794 tys. zł.

- "Echo - Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K. poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 21 645 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 21 645 tys. zł, wartość ewidencyjna udziałów wynosi 15 890 tys. zł.

- "Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp. K. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 490 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 490 tys. zł.

- "Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp. K. poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 22 663 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 22 663 tys. zł.

- "Projekt Echo -55" Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 16 271 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 16 271 tys. zł.

- "Projekt Echo -58" Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 15 100 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 15 100 tys. zł.

- "Echo Investment Hungary KFT poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 66 550 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 66 550 tys. zł.

- Echo Projekt Management KFT poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 762 tys. zł.

W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 762 tys. zł.

Jednocześnie w 2010 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

- "PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o.o. S.K.A. o wartości 4 797 tys. zł.

- "Projekt Echo -58" Sp. z o.o. o wartości 7 841 tys. zł.

- "Projekt Echo -70" Sp. z o.o. o wartości 5 026 tys. zł.

- "Projekt Echo -67" Sp. z o.o. o.o. o wartości 94 tys. zł.

Dnia 9 czerwca 2010 roku Spółka sprzedała udziały spółki WA - Hotele Sp. Z o.o. za cenę 1 023 tys. zł i nastąpiła realizacja odpisu aktualizującego w wysokości 10 588 tys. zł.

W 2010 roku Spółka nabyła certyfikaty inwestycyjne funduszu:

- "Forum XXIX Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A." o wartości 580 tys. zł,

- "Forum XXXIV Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A." o wartości 550 tys. zł.

W dniu drugim półrocza Spółka przekazała zaliczkę na poczet podwyższenia kapitału spółki:

Zakład Ogrodniczy Naramowice Sp. z o.o. w wysokości 5 000 tys. zł,

Echo Investment Projekt Cypr -1 Limited w wysokości 8 785 tys. zł.

Z dniem 12 sierpnia spółka zależna "Echo - SPV 12 " Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach połączyła się ze spółkami zależnymi:

- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Bau” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem 30 grudnia spółka zależna Echo - SPV 7 " Sp. z o. o. połączyła się ze spółkami zależnymi:

- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach.

NOTA 3E

Udzielone pożyczki długoterminowe [w tys. PLN]	31.12.2010	31. 12.2009
- w jednostkach zależnych	-	359
- w pozostałych jednostkach	8	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	8	359

Wartość kapitału pożyczek długoterminowych przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty	Inne
Pozostałe – jednostki nie powiązane	8	stopa Wibor 3M + marża	31 sierpnia 2012	
Razem:	8			

NOTA 3F

Zastawy na udziałach

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Pasaż Grunwaldzki " Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. o wartości 49 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Zastawy na udziałach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. o wartości 49 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo -62" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 23 250 tys. EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo – Galeria Tarnów" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej " Echo – Galeria Tarnów " Sp. z o.o. przez Eurohypo AG w wysokości 8 873 tys. EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o. przez Eurohypo AG w wysokości 150 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Malta Office Park" Sp. z o.o. o wartości 7 508 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park" Sp. z o.o. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 30 000 tys. PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Malta Office Park" Sp. z o.o. o wartości 7 508 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park" Sp. z o.o. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 47 678 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Oxygen" Sp. z o.o. o wartości 50 zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Oxygen" Sp. z o.o. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 25 500 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K. o wartości 21 656 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K., przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 71 597 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 71 597 tys. EUR.

NOTA 3G

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	8	359
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	8	359

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa udzielonych pożyczek jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości udzielonych pożyczek.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

NOTA 3H

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"Centrum Handlowe PHS" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	0				0	0,00400%	0,00400%	brak
2	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana	spółka zależna	22 492	-5 759	4 048	-1 711	20 781	99,99%	99,99%	brak
3	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	dział. deweloperska	spółka zależna	51	0		0	51	99,00%	99,00%	brak
4	"Echo Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana	spółka zależna	51	-51		-51	0	99,00%	99,00%	brak
5	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział. deweloperska	spółka zależna	2 663	-2 575		-2 575	88	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo - Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,00590%	0,00590%	brak
7	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,00%	0,00%	brak
8	"Echo - SPV 7 " Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	148 603	0		0	148 603	99,98%	99,98%	brak
9	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o.S.K.A.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,01000%	0,01000%	brak
10	"Echo - SPV 12 " Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	85 180	-5 545	5 545	0	85 180	100,00%	100,00%	brak
11	"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	52	0		0	52	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	11 283	-2 797	278	-2 519	8 764	99,99%	99,99%	brak
13	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	99,99%	99,99%	brak
14	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	8 368	0		0	8 368	99,99%	99,99%	brak
15	"Echo - Galeria Kielce " Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	16	0		0	16	0,02190%	0,02190%	brak
16	"ACC - Grupa Echo" Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	dział. rachunkowo - księgowy	spółka zależna	51	0		0	51	99,99%	99,99%	brak
17	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,00830%	0,00830%	brak
18	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	7 508	0	-1 193	-1 193	6 315	99,98%	99,98%	brak

NOTA 3H – c.d.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
19	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	0		0	51	99,00%	99,00%	brak
20	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	1 008	0		0	1 008	99,95%	99,95%	brak
21	"Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	0		0	51	99,00%	99,00%	brak
22	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	0		0	51	99,99%	99,99%	brak
24	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	-49		-49	2	99,00%	99,00%	brak
25	Zakład Ogrodniczy "Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział. sadownicza	spółka zależna	40 676	0		0	40 676	100,00%	100,00%	brak
26	"EST-ON -Grupa Echo" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	50	0		0	50	99,00%	99,00%	brak
27	"Projekt S " Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	20 419	-20 419		-20 419	0	63,00%	63,00%	brak
29	"Echo - Arena Sp.z o. o." Sp. K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	12	-12		-12	0	99,09%	99,09%	brak
30	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział. budowlana i obsługa nieruch.	sp. współzależna	1 500	0		0	1 500	50,00%	50,00%	brak
31	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	-15		-15	36	99,00%	99,00%	brak
32	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	-15		-15	36	99,00%	99,00%	brak
33	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	-10		-10	41	99,00%	99,00%	brak
34	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	51	-14		-14	37	99,90%	99,90%	brak
36	"Echo Investment Hungary KFT	Budapeszt	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	89 130	0	-2 374	-2 374	86 756	100,00%	100,00%	brak

NOTA 3H – c.d.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
37	"Echo - Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	15 901	-11		-11	15 890	99,90%	99,90%	brak
38	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	501	-11	-358	-369	132	99,90%	99,90%	brak
39	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	22 675	-11	-745	-756	21 919	99,00%	99,00%	brak
40	Echo Projekt Management KFT	Budapeszt	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2 126	-1 243	320	-923	1 203	100,00%	100,00%	brak
41	"Projekt Echo -47" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0			0	0	99,90%	99,90%	brak
42	"Echo Investment Project 1 S.R.L.	Bukareszt	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	23 997	-2 197	-10 079	-12 276	11 721	100,00%	100,00%	brak
43	"Projekt Echo -53" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	0		0	50	0,05%	0,05%	brak
44	"Projekt Echo -54" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	99,90%	99,90%	brak
45	"Projekt Echo -55" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0			0	0	99,90%	99,90%	brak
46	"Echo - Galeria Sudecka" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	0		0	50	0,07%	0,07%	brak
47	"Projekt Echo -57" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	-11		-11	39	99,90%	99,90%	brak
48	"Projekt Echo -58" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0			0	0	99,99%	99,99%	brak
49	"Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	0		0	50	0,01%	0,01%	brak
50	"Echo - Galeria Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	0		0	50	0,07%	0,07%	brak
51	"Projekt Echo -62" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	49	0		0	49	0,01%	0,01%	brak
52	"Avatar - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,39%	0,39%	brak
53	"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	53	0		0	53	0,03%	0,03%	brak
54	"Echo - Oxygen" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,00%	0,00%	brak

NOTA 3H – c.d.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
55	"Echo - Park Postępu" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,00%	0,00%	brak
56	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	94			0	94	99,90%	99,90%	brak
57	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	5 047	-7		-7	5 040	51,00%	51,00%	brak
58	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	-14		-14	36	99,90%	99,90%	brak
59	"Echo - Metropolis" Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	0	0		0	0	0,00%	0,00%	brak
60	Princess Boryszewska Sp.z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2	0		0	2	99,94%	99,94%	brak
61	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	666	-132	-187	-319	347	99,99%	99,99%	brak
62	Ultra Marina Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	10	0		0	10	100,00%	100,00%	brak
63	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2 448	-147	-2 301	-2 448	0	99,99%	99,99%	brak
64	EI Projekt Cyp - 1 Limited	Cypr	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	40 329	0		0	40 329	99,95%	99,95%	brak
65	Barconsel Holdings Limited	Cypr	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	262 794	-7 076	7 076	0	262 794	53,00%	53,00%	brak
66	Projekt Echo - 95 Sp. Z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	26	0		0	26	99,80%	99,80%	brak
67	Projekt Echo - 96 Sp. Z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	26	0		0	26	99,80%	99,80%	brak
68	Projekt Echo - 97 Sp. Z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	26	0		0	26	99,80%	99,80%	brak
69	Projekt Echo - 98 Sp. Z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	26	0		0	26	99,80%	99,80%	brak
70	Projekt Echo - 99 Sp. Z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	26	0		0	26	99,80%	99,80%	brak
71	Projekt Echo - 94 Sp. Z o. o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	50	0		0	50	99,90%	99,90%	brak
72	"Grupa Echo Sp. z o.o.1" S.A.K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2	0		0	2	99,95%	99,95%	brak

NOTA 3H – c.d.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
73	"Grupa Echo Sp. z o.o.2" S.A.K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	2	0		0	2	99,95%	99,95%	brak
74	Projekt Echo - 94 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	10				10	99,00%	99,00%	brak
75	SPV-1 Sp. z o.o.	Kielce	dział. budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	1	-1		-1	0	99,90%	99,90%	brak
					816 708	-48 122	30	-48 092	768 616			
Akcje / udziały w podmiotach stowarzyszonych												
1	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	spółka stowarzyszona	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
					34	(34)	-	(34)	0			
Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych razem					816 742	(48 156)	30	(48 126)	768 616			

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

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

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik w 2010 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W tym na kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. 30 tys. zł.

Dodatkowo w pozycji 1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych wykazane są certyfikaty uczestnictwa w Funduszach Inwestycyjnych Zamkniętych w wartości 1.130 tys. złotych.

NOTA 4A

Zapasy [w tys. PLN]	31.12.2010	31. 12.2009
a) półprodukty i produkty w toku	305 050	299 266
b) produkty gotowe	13 902	59 876
c) towary	8 050	1 844
d) zaliczki na dostawy	-	-
Zapasy, razem	327 002	360 986

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

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

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

Pozycja "Towary" zawiera grunty.

Nieruchomość w Zabrze ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys. zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

NOTA 4B

Zapasy - wpływ na wynik [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	286 256	254 821
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	1 388	4 723
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	8 396	7 462

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

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy w 2010 r. wynosiła 7 008 tys. zł (w 2009 r. - 2 739 tys. zł).

NOTA 5A

Należności krótkoterminowe [w tys. PLN]	31.12.2010	31. 12.2009
a) od jednostek powiązanych	86 831	119 222
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	86 831	119 222
- do 12 miesięcy	86 831	119 222
b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	(1 750)
c) należności od pozostałych jednostek	8 179	10 468
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 936	1 522
- do 12 miesięcy	1 753	1 156
- powyżej 12 miesięcy	183	366
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	335	2 252
- zaliczki na dostawy	3 093	4 707
- inne	2 815	1 987
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(1 558)	(1 473)
Należności krótkoterminowe netto, razem	95 010	129 690
odpisy aktualizujące wartość należności razem	(1 558)	(3 223)
Należności krótkoterminowe brutto, razem	96 568	132 913

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

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2010 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

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

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych. Spółka na bieżąco kontroluje kondycje i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2010 rok wynosi 296 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2009 wynosiły 242 tys. zł.

NOTA 5B

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu	3 223	5 761
a) zwiększenia (z tytułu)	-	317
- utworzenie odpisu	-	317
b) zmniejszenia (z tytułu)	(1 665)	(2 855)
- spłata	(1 259)	(2 819)
- rozwiązanie	(406)	(36)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	1 558	3 223

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

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

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

NOTA 5C

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	96 158	128 196
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	410	10
- jednostka/waluta EUR	77	3
- tys. zł	306	10
- jednostka/waluta USD	35	-
- tys. zł	104	-
Należności krótkoterminowe, razem	96 568	128 206

NOTA 5D

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) do 1 miesiąca	24 412	88 076
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	62 917	26 863
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	183	183
e) powyżej 1 roku	183	366
f) należności przeterminowane	2 530	8 366
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	90 225	123 854
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 458)	(3 110)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	88 767	120 744

NOTA 5E

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) do 1 miesiąca	863	440
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	38	361
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	109	4 072
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	124	766
e) powyżej 1 roku	1 396	2 727
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	2 530	8 366
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 458)	(3 110)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 072	5 256

NOTA 5F

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) należności bieżące bez utraty wartości	87 695	115 488
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	1 072	5 256
c) należności przeterminowane z utratą wartości	1 458	3 110
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	90 225	123 854

NOTA 5G

Należności sporne i przeterminowane [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
Należności sporne	-	12
- inne	-	12
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	2 530	8 366
- z tytułu dostaw robót i usług	2 530	8 366
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	1 072	5 256

NOTA 6A

Udzielone pożyczki krótkoterminowe [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	138 453	117 359
- odsetki	5 875	6 981
	144 328	124 340
b) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	210	-
- odsetki	-	23
	210	23
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	144 538	124 363

NOTA 6B

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	144 538	124 363
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	144 538	124 363

Nota 6B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota [w tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Princess Investment Sp. z o.o.	227	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Projekt Echo -58 Sp. z o. o.	400	Wibor 3M + marża	30 czerwiec 2011
Echo - Galeria Kielce Sp. z o. o.	83 400	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Hungary KFT	17 125	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Projekt Naramowice Poznań Sp. z o. o.	24 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Oxygen Sp. z o. o.	8 300	Wibor 3M + marża	30 czerwiec 2011
Projekt Echo -53 Sp. z o. o.	4 800	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Project Management KFT	180	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Barconsel Holding Limited	86	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Project Management SRL	200	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
pozostali	209	Wibor 3M + marża	-
Razem:	139 887		

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

NOTA 6C

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	65 827	53 878
b) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	65 827	53 878
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	7 600	8 759

Spółka na 31.12.2010 rok posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie PKO SA i PKO BP.

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

NOTA 6D

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężna (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	65 316	53 492
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	511	386
- jednostka/waluta EUR	109	85
- tys. zł	431	349
- jednostka/waluta USD	12	12
- tys. zł	35	34
- jednostka/waluta HUF	3 151	170
- tys. zł	45	3
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	65 827	53 878

NOTA 7

Kapitał zakładowy (struktura)

Seria akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. złotych)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	na okaziciela	zwykłe	brak	1 600 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	38 400 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	60 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	280 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
Liczba akcji, razem				420 000 000				
Kapitał zakładowy, razem					21 000			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,05 złote								

Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31 grudnia 2010 r.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow – bezpośrednio i pośrednio	169 916 580	40,46%	40,46%
ING OFE*	37 528 063	8,94%	8,94%
Aviva OFE Aviva BZ WBK*	36 683 460	8,73%	8,73%
OFE PZU Złota Jesień OFE*	21 419 085	5,10%	5,10%
Pozostali Akcjonariusze	154 452 812	36,77%	36,77%
Razem	420 000 000	100,00%	100,00%

*Zgodnie ze stanem portfeli OFE na dzień 31 grudnia 2010 r.

NOTA 8

Kapitał zapasowy [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	410 856	376 814
d) inny (wg rodzaju)	22	22
Kapitał zapasowy, razem	511 901	477 859

NOTA 9

Zmiana stanu aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(8 300)	(2 919)
instrumenty finansowe	-	1 513
nieruchomości inwestycyjne	469	298
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 122)	(2 946)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(958)	(294)
zapasy	(1 596)	(1 014)
udziały i akcje	(3 219)	(3 469)
podatek doch. spół komandytowa	3 437	8 183
pozostałe	(5 311)	(5 190)
2. Zwiększenia	7 316	2 245
instrumenty finansowe	-	-
nieruchomości inwestycyjne	-	171
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	238	1 824
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	611	-
strata podatkowa	4 170	-
zapasy	1 821	-
udziały i akcje	-	250
pozostałe	476	-
3. Zmniejszenia	(11 023)	(7 626)
instrumenty finansowe	-	(1 513)
nieruchomości inwestycyjne	(4)	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(664)
zapasy	-	(582)
udziały i akcje	(2 196)	-
podatek doch. spół komandytowa	(8 823)	(4 746)
pozostałe	-	(121)
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(12 007)	(8 300)
instrumenty finansowe	-	-
nieruchomości inwestycyjne	465	469
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(884)	(1 122)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(347)	(958)
Strata podatkowa	4 170	-
zapasy	225	(1 596)
udziały i akcje	(5 415)	(3 219)
podatek doch. spół komandytowa	(5 386)	3 437
pozostałe	(4 835)	(5 311)

Spółka nie ma pozycji od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

Powstałą w 2010 roku stratę podatkową Spółka zamierza rozliczyć do końca 2015 roku.

NOTA 10A

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych		
- kredyty i pożyczki		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	484 907	513 948
	484 907	513 948
Zobowiązania długoterminowe, razem	484 907	513 948

NOTA 10B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) powyżej 1 roku do 3 lat	203 635	234 188
b) powyżej 3 do 5 lat	281 272	279 760
c) powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	484 907	513 948

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: 6,01% w 2010 r. i 6,38% w 2009 r. Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 10E.

NOTA 10C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	484 907	513 948
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	484 907	513 948

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

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

NOTA 10D

Linie kredytowe

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
PeKaO S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2011-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PeKaO S.A.	Warszawa	100 000	PLN	69 916	PLN	Wibor 1M + marża	2011-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	Wibor 3M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	Wibor 3M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		210 000		69 916				

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 10E

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
obligacje (BRE Bank S.A.)	150 000	Wibor 6M + marża	2011-05-25	brak		brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	115 000	Wibor 6M + marża	2012-05-18	brak		brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	100 000	Wibor 6M + marża	2013-05-25	brak		brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	300 000	Wibor 6M + marża	2014-06-30	brak		brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	35 000	Wibor 6M + marża	2011-03-02	brak		brak
Razem	700 000					

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

NOTA 11A

Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe zobowiązania (bez rezerw) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) wobec jednostek zależnych		
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	631	9
- do 12 miesięcy	631	9
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	631	9
b) wobec pozostałych jednostek		
- handlowe, o okresie wymagalności:	57 023	38 025
- do 12 miesięcy	53 505	33 492
- powyżej 12 miesięcy	3 518	4 533
- otrzymane zaliczki	24 111	53 759
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 450	3 839
- pozostałe zobowiązania	8 749	14 157
- z tytułu wynagrodzeń	4	3
- otrzymane depozyty zabezpieczające	305	568
- ubezpieczenia	17	4
- pozostałe	8 423	13 582
	97 333	109 780
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	97 964	109 789

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

NOTA 11B

Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe zobowiązania (bez rezerw) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	97 324	109 272
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	640	517
- jednostka/waluta EUR	2	21
- tys. zł	8	86
- jednostka/waluta HUF	36 250	18 125
- tys. zł	515	275
- jednostka/waluta USD	39	55
- tys. zł	117	156
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	97 964	109 789

NOTA 11C

Kredyty, pożyczki krótkoterminowe i obligacje [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	69 916	96 078
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	215 127	31 939
	285 043	128 017
Kredyty i pożyczki, razem	285 043	128 017

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

NOTA 11D

Kredyty, pożyczki krótkoterminowe i obligacje (struktura walutowa) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) w walucie polskiej	285 043	128 017
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Kredyty i pożyczki, razem	285 043	128 017

NOTA 11E

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	9 830	9 190
- naprawy gwarancyjne	1 100	1 100
- sprawy sądowe	-	-
	10 930	10 290
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwy na kary	170	3 579
	170	3 579
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- rezerwy na kary	(4 400)	(2 939)
	(4 400)	(2 939)
d) stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	5 600	9 830
- naprawy gwarancyjne	1 100	1 100
	6 700	10 930

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu. Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

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

NOTA 12A

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	472 718	830 937
- na rzecz jednostek zależnych	472 718	830 937
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	472 718	830 937

NOTA 12B

Pozycje pozabilansowe [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	480 018	830 937
- udzielonych gwarancji i poręczeń	480 018	830 937
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	3 880
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	3 880
	480 018	834 817
3. Inne (z tytułu)		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	65	31
	65	31
Razem	480 083	834 848

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

- Poręczenie z dnia 6 października 2009 za zobowiązania spółki Echo - Galeria Kielce Sp. z o. o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone do kwoty 396.030 tys. zł.
- Poręczenie z dnia 27 września 2010 za zobowiązania spółki Echo - Oxygen Sp. z o. o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z Bankiem Nordea Bank Polski SA. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 57.820 tys. zł.
- Gwarancja pokrycia przekroczenia kosztów z dnia 22 czerwca 2009 r. za zobowiązania spółki Malta Office Park Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AGz siedzibą w Moguncji (Niemcy). Gwarancja została udzielona do kwoty 7,3 mln zł.
- Gwarancja z dnia 27 września 2010 roku udzielona na rzecz Nordea Bank Polski SA jako zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego w Szczecinie. Gwarancja obowiązywać będzie do czasu zakończenia inwestycji jednak nie później niż do 31 grudnia 2013. Gwarancja została udzielona do kwoty 17.768 tys. zł.
- W dniu 03 listopada 2009 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Beneficjenta. Wysokość gwarancji to 1.100 tys. zł.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 13A

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	63 306	62 447
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	199 143	210 604
- w tym: od jednostek powiązanych	199 143	210 604
od jednostek zależnych	199 143	210 604
od jednostek współzależnych	-	-
C. Obrót nieruchomościami	47 152	7 756
- w tym: od jednostek powiązanych	47 152	3 533
D. Usługi najmu	7 886	7 320
- w tym: od jednostek powiązanych	1 029	713
od jednostek zależnych	1 029	713
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne	31 002	30 592
- w tym: od jednostek powiązanych	25 292	16 074
od jednostek zależnych	25 292	16 074
od jednostek współzależnych	-	-
F. Pozostałe przychody	23 082	11 154
- w tym: od jednostek powiązanych	16 002	6 849
od jednostek zależnych	15 892	6 800
od kluczowego personelu	110	49
Przychody operacyjne, razem	371 571	329 873
- w tym: od jednostek powiązanych	288 618	237 773
od jednostek zależnych	288 508	237 724
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	110	49

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2011 rok wynoszą 8 883 tys. zł.
Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

NOTA 13B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna) [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) kraj	368 681	323 125
- w tym: od jednostek powiązanych	288 618	231 025
b) zagranica	2 890	6 748
- w tym: od jednostek powiązanych	2 890	6 748
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	371 571	329 873
- w tym: od jednostek powiązanych	304 599	237 773

NOTA 14

Koszty operacyjne według rodzaju [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Koszty według rodzaju, razem		
a) amortyzacja	3 356	3 613
b) zużycie materiałów i energii	71 339	6 093
c) usługi obce	227 990	231 201
d) podatki i opłaty	4 306	2 941
e) wynagrodzenia	20 762	18 723
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 783	2 580
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	1 746	2 998
- podróże służbowe	382	365
- inne	1 364	2 633
	332 282	268 149
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	3 568	38 131
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	(513)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(21 276)	(17 866)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(26 819)	(27 066)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	287 755	260 835

Wynagrodzenia obejmują składki ZUS.

NOTA 15A

Pozostałe przychody operacyjne [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	2 034	5 805
- należności	2 034	2 855
- pozostałe	-	2 950
b) pozostałe, w tym:	6 907	4 676
- kary umowne	205	908
- wycena zapasów	-	2 739
- pozostałe	6 702	1 029
c) odsetki z tytułu pożyczek	11 285	10 416
- od jednostek powiązanych, w tym:	11 285	10 377
- od jednostek zależnych	11 285	10 377
- od pozostałych jednostek	-	39
d) pozostałe odsetki	1 737	1 017
- od pozostałych jednostek	1 737	1 017
Pozostałe przychody operacyjne, razem	21 963	21 914

NOTA 15B

Pozostałe koszty operacyjne [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	170	3 833
- na przewidywane koszty	170	3 590
- należności	-	243
b) pozostałe, w tym:	2 345	3 558
- darowizny	335	42
- kary umowne	617	1 507
- inne	1 393	2 009
Pozostałe koszty operacyjne, razem	2 515	7 391

NOTA 16A

Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) od jednostek powiązanych, w tym:	31 622	36 299
- od jednostek zależnych	31 622	36 299
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	31 622	36 299

NOTA 16B

Przychody finansowe z tytułu odsetek [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	227	303
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	227	303

NOTA 16C

Inne przychody finansowe [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
b) zysk z wyceny - opcje na kurs walut	-	4 918
c) zysk z wyceny - forward	-	3 044
d) zysk z zamknięcia - opcje na kurs walut	-	1 701
e) aktualizacja wartości inwestycji - udziały	1 882	-
Inne przychody finansowe, razem	1 882	9 663

NOTA 17A

Koszty finansowe z tytułu odsetek [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) od kredytów		
- dla jednostek powiązanych	-	-
- dla innych jednostek	40 713	41 013
	40 713	41 013
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	2	4
	2	4
c) odsetki z tytułu pożyczek		
- do jednostek powiązanych w tym:	-	469
- do jednostek zależnych	-	469
- do pozostałych jednostek	-	469
	-	469
d) aktualizacja wartości pożyczek i kredytów	3 215	(4 650)
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	43 930	36 836

W 2010 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 1 368 tys. zł.

Spółka do ustalenia kwoty kosztów finansowania zewnętrznego, które były aktywowane użyła stopę kapitalizacji wynoszącą 3,14%.

NOTA 17B

Inne koszty finansowe [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
a) ujemne różnice kursowe:	241	411
- zrealizowane	231	389
- niezrealizowane	10	22
b) aktualizacja wartości inwestycji	-	1 315
- udziały	-	1 315
c) strata z zamknięcia – opcje na kursie walut	-	11 322
- opcje na kurs walut	-	7 403
- forwardy	-	3 919
d) pozostałe, w tym:	2 433	920
- prowizje	1 589	710
- inne	844	210
e) aktywowane koszty finansowe	(49)	(21)
Inne koszty finansowe, razem	2 625	13 947

NOTA 18A

Podatek dochodowy bieżący [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Zysk (strata) brutto	42 879	33 356
Podatek dochodowy 19%	(8 147)	(6 338)
Otrzymane dywidendy	5 764	1 835
Rozwiązanie rezerwy na należności	1 223	541
Inne koszty nie stanowiące koszty uzyskania przychodu	(2 547)	(1 753)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(3 707)	(5 715)

NOTA 18B

Podatek dochodowy odroczony, struktura odzyskiwalności [w tys. PLN]	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	2 210	2 718
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	9 797	5 582
Razem	12 007	8 300

NOTA 19

Podział zysku

Wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w roku 2009 zysk netto wynoszący 27 641 tys. zł został uchwałą z dnia 26 maja 2010 przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego spółki. Zysk netto osiągnięty przez spółkę w latach ubiegłych, wynikający ze zmiany przez spółkę modelu wyceny zobowiązań długoterminowych w wysokości 6 401 tys. zł został uchwałą z dnia 26 maja 2010 przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego spółki. Sprawozdanie finansowe "Echo Investment" S. A. za 2009 rok zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 26 maja 2010. Zysk wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w 2010 roku proponuje się przeznaczyć na zasilenie kapitału zapasowego.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 20

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych [w tys. PLN]	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu, w tym	53 878	39 608
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	53 878	39 608
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Stan na koniec okresu	65 827	53 878
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	65 827	53 878
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-

Dodatkowe objaśnienia do struktury rachunku przepływów pieniężnych

Spółka w pierwszym półroczu wyemitowała obligacje długoterminowe o wartości nominalnej 115 000 tys. zł.

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

NOTA 21A

Ryzyko walutowe – wrażliwość na zmiany*

Pozycja wg waluty	Stan na 31.12.2010 w walucie (w tys.)	Wycena bilansowa na 31.12.2010 (w tys. PLN)	Szacowana zmiana kursu walut (w %)	Skutki zmiany kursów walut w poszcz. pozycjach (w tys. PLN)
Środki pieniężne				
EUR	109	432	+5 %	22
USD	12	36	+5 %	2
HUF	3 151	45	+5 %	2
Razem wpływ na wynik brutto okresu				26
Podatek dochodowy				5
Razem wpływ na wynik netto okresu				21

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut na dzień 31.12.2010 r., przyjęto założenie, że przedział wahań kursów walutowych może kształtować się na poziomie +/- 5% (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy). Gdyby na

dzień 31.12.2010 r. kurs głównych walut dla Spółki tj. EUR, USD i HUF był wyższy lub niższy o 5% , wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 21 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

Ryzyko walutowe – wrażliwość na zmiany*

Pozycja wg waluty	Stan na 31.12.2009 w walucie (w tys.)	Wycena bilansowa na 31.12.2009 (w tys. PLN)	Szacowana zmiana kursu walut (w %)	Skutki zmiany kursów walut w poszcz. pozycjach (w tys. PLN)
Środki pieniężne				
EUR	85	349	+/5 %	17
USD	12	34	+/5 %	2
HUF	170	3	+/5 %	0
Razem wpływ na wynik brutto okresu				19
Podatek dochodowy				4
Razem wpływ na wynik netto okresu				15

NOTA 21B

Ryzyko stóp procentowych – udzielonych pożyczek [w tys. PLN]

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Stan udzielonych pożyczek	144 546	124 722
Przychody finansowe z tyt. otrzymanych odsetek od udzielonych pożyczek	11 285	10 416
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. otrzymanych odsetek od udzielonych pożyczek z uwzględnieniem wzrostu stóp procentowych	1 445	1 247
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	1 445	1 247
Podatek dochodowy	274	237
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	1 171	1 010

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2010 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 1.172 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

NOTA 21C

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów [w tys. PLN]

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	700 034	545 887
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	35 419	38 268
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu stóp procentowych	7 000	5 459
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	7 000	5 459
Podatek dochodowy	1 330	1 037
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	5 670	4 422

NOTA 21D

Ryzyko stóp procentowych - środków pieniężnych

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Stan środków pieniężnych	65 827	53 878
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek	1 580	920
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	658	539
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	658	539
Podatek dochodowy	125	102
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	533	437

NOTA 21E

Ryzyko stóp procentowych - zobowiązań z tyt. kredytów

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)	
	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
Stan zobowiązań z tyt. kredytów	69 916	96 078
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów	5 432	2 781
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu stóp procentowych	699	961
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	699	961
Podatek dochodowy	133	183
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	566	778

NOTA 22

Informacje o instrumentach finansowych

Lp.	Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa na 31.12.2010 r. (w tys. PLN)	Wartość bilansowa na 31.12.2009 r. (w tys. PLN)
Aktywa finansowe				
1.	Pożyczki i należności:			
	-pożyczki długoterminowe	3	8	359
	-pożyczki krótkoterminowe	6	144 538	124 363
	-należności handlowe	5	88 767	120 744
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	65 827	53 878
Zobowiązania finansowe				
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe			
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	10 11	700 034	545 887
	-zobowiązania handlowe	11	57 654	38 034
	- kredyty i pożyczki	11	69 916	96 078

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

- pożyczki udzielone wyceniane się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług). Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 3), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward wyceniane są jako różnica iloczynów wartości nominalnej transakcji w walucie przez kurs spotowy transakcji zawartej oraz wartości nominalnej transakcji w walucie przez kurs NBP na dzień wyceny, natomiast zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki.

SPRAWOZDANIE WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

NOTA 23

Przypisanie aktywów do segmentów	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
centra handlowe	160 089	79 595
Biurowce	40 851	60 278
powierzchnie mieszkalne	310 127	306 310
aktywa nieprzypisane	947 127	857 702
Razem aktywa	1 458 194	1 303 885

NOTA 24

Przypisanie przychodów do segmentów	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
centra handlowe	131 383	55 002
Biurowce	92 264	148 830
powierzchnie mieszkalne	126 062	62 471
przychody nieprzypisane	21 862	63 570
Razem przychody	371 571	329 873

NOTA 25

Przypisanie kosztów do segmentów	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
centra handlowe	(93 753)	(51 895)
Biurowce	(78 160)	(141 036)
powierzchnie mieszkalne	(104 058)	(45 793)
koszty nieprzypisane	(11 784)	(22 111)
Razem koszty	(287 755)	(260 835)

Segmenty operacyjne są analizowane przez Spółkę do poziomu zysku przed opodatkowaniem.

Dnia: 2 maja 2011 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Echo Investment S.A.
w 2010 roku

III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2010 R.

Echo Investment S.A. działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Jako podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków poprzez świadczenie usługi generalnego realizatora dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Usługi generalnego realizatora Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych. Ponadto świadczy usługę szeroko pojętej obsługi (usługi sekretarskie, prawne, finansowe) spółek zależnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski i krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Echo Investment S.A. jest spółką giełdową, której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od marca 1996 roku.

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

BILANS

Suma bilansowa na koniec 2010 roku zamknęła się kwotą 1.458,2 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2009 roku oznacza wzrost wartości o 11,8%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec grudnia 2010 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 56,6% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych 93,2% aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjne 1,4% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 43,4% aktywów, z czego zapasy 51,7% sumy aktywów obrotowych, udzielone pożyczki 22,9% sumy aktywów obrotowych, należności handlowe i pozostałe 10,4% aktywów obrotowych, a środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 15,0% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 420.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej **0,05 złote** każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił **571,6 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2009 roku oznacza wzrost o **7,3%**.
- zobowiązania długo- i krótkoterminowe stanowiły **59,5%** sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **967,9 mln zł**

Rachunek zysków i strat

- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły na koniec grudnia 2010 roku poziom 371,6 mln zł, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 12,6%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec 2010 roku zamknął się kwotą 55,2 mln zł, i był wyższy o 45,8% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 42,4 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2009 roku o 27,1%,
- zysk netto osiągnął wartość 38,7 mln zł, co stanowi wzrost o 39,9% w odniesieniu do 2009 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,09 zł

Rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 53,9 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2010 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę (+) 91,8 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiany stanu zapasów (+) 35,6 mln zł,
 - zmiany stanu należności (+) 32,2 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2010 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę (-) 164,2 mln zł, a największy wpływ na to miało:

- wpływy i wydatki z tytułu udzielonych pożyczek (-) 89,9 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec grudnia 2010 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie **(+) 84,4** mln zł, a największy wpływ na to miała:
 - emisja dłużnych papierów wartościowych (+) 150 mln zł,
 - spłata odsetek (-) 40,8 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 11,9 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2009 roku wyniosły 65,8 mln zł

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

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

- **ryzyko konkurencji** – związane z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych działają w dużym stopniu inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w praktycznie wszystkich segmentach rynku, dzięki czemu posiada ugruntowaną pozycję rynkową. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu gospodarczego, kiedy to Grupa kontynuowała realizację projektów oraz skutecznie pozyskiwała finansowanie. Doświadczenia z rynku w Polsce pozwalają Grupie również skutecznie konkurować na rynkach zagranicznych. Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- **ryzyko stóp procentowych** – związane z możliwością zmiany stóp procentowych pod wpływem sytuacji ekonomicznej. Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- **ryzyko kursowe** – związane ze zmianą kursów walut. W Grupie ryzyko to związane jest przede wszystkim z zaciąganiem przez spółki celowe kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro). Wahania kursów walut skutkują zwiększeniem ekspozycji na ryzyko walutowe. W celu jego minimalizacji umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu pozyskanego na jego finansowanie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka wykorzystuje dostępne instrumenty finansowe służące ograniczeniu ryzyka walutowego, takie jak forward lub opcje walutowe. Instrumenty te wykorzystywane są głównie do zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych związanych z nowo uzyskiwanymi kredytami walutowymi.
- **ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy Kapitałowej** – związane z utratą płynności najemców. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, wiele ekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Polkomtel S.A., Tieto Poland Sp. z o.o., Lux Med Sp. z o.o., Abbott Laboratories Poland Sp. z o.o., Pekao Financial Services Sp. z o.o., Roche Polska Sp. z o.o., IKEA Shared Services Sp. z o.o. i inne.
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** - związane z jakością usług wykonawców oraz z ich kondycją finansową. Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, w dużej części zależy również od tych podmiotów. Czynnikiem ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru. Ponadto Spółka nadzoruje realizację projektów poprzez inspektorów lub korzysta z nadzorów specjalistycznych firm zewnętrznych, co znacząco zmniejsza opisane tu ryzyka.
- **ryzyko procedur administracyjnych** – związane ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych zarówno w kraju jak i zagranicą determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Spółki, co może skutkować

opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na jej rentowność. Grupa stara się zmniejszać to ryzyko dzięki doświadczeniu w uczestniczeniu w procedurach administracyjnych oraz zatrudnianiu specjalistów w tym zakresie.

- **ryzyko utraty płynności** – związane z brakiem wypłacalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności Grupy utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych będących gotówką zgromadzoną na rachunkach bankowych i/lub przyznanymi wolnym liniami kredytowymi jak również stale monitorując prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na utrzymanie płynności istotne znaczenie dla Grupy Kapitałowej ma stabilny portfel projektów na wynajem, który z roku na rok generuje coraz większe wpływy z tytułu najmu powierzchni.
- **ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości** – związane ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych.
- **ryzyko społeczno - ekonomiczne** – związane z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na działalność gospodarczą. Do czynników tych należą przede wszystkim: inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa w krajach na których działa Spółka, a także również sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki, gdyż prowadzenie realizowanych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i biurowym i handlowo-rozrywkowym uzależnione jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki. Jednak z drugiej strony programy pro rządowe jak „Rodzina na swoim” mogą spowodować wzrosty popytu. Ryzyko to jest ograniczone przez współpracę z najemcami, których klientami są z różnych grup docelowych, również takich których wydatki konsumpcyjnie nie są mocno wrażliwe na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Również mieszkania oferowane przez Grupę są kierowane do osób o mniejszej wrażliwości wydatków na sytuację makroekonomiczną.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

4.1. Segmenty działalności

W 2010 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje.

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

RYNEK POLSKI

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

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, C&A, Douglas, Empik, Helios, H&M, Multikino, Nomi, Real, Rossmann, RTV Euro AGD, Tesco, Saturn, ZARA oraz inne sieciowe marki.

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 11 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Bełchatów – Galeria Echo	9 300
Jelenia Góra – Galeria Echo	19 000
Pabianice – Galeria Echo	13 500
Piotrków – Galeria Echo	17 400
Przemyśl – Galeria Echo	4 900
Radom – Galeria Echo	19 500
Tarnów – Galeria Echo	20 200
Warszawa – Alma	1 500
Razem centra handlowe	105 300
Kielce – Galeria Echo*	26 000
Szczecin – Galaxy	41 700
Wrocław – Pasaż Grunwaldzki	48 700
Razem centra handlowo – rozrywkowe	116 400

* projekt w rozbudowie

Dodatkowo w posiadaniu Grupy Kapitałowej są grunty pod realizację kolejnych projektów.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Bełchatów, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Olimpia (rozbudowa Centrum Handlowego Echo)

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. Po zakończeniu rozbudowy centrum będzie funkcjonowało pod nazwą Galeria Olimpia i będzie miało ok. 31.000 mkw. powierzchni na wynajem. Planowany termin oddania obiektu do użytku to rok 2012.

Kalisz, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Amber

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. 30.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2013 roku.

Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

Na nieruchomości zakupionej w 2010 roku w Katowicach przy ul. Kościuszki o powierzchni ponad 54 tys. mkw. planowana jest realizacja centrum handlowego o powierzchni wynajmowanej około 50.000 mkw. Obecnie trwa proces uchwalania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość.

Kielce, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo (rozbudowa)

W 2010 roku trwały prace realizacji rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę centrum o powierzchni na wynajem ponad 70.000 mkw.. Generalnym Wykonawcą projektu jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX SA. Nowa galeria zostanie otwarta w III kwartale 2011 roku.

Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 35.000 mkw. Zakończenie realizacji planowane jest na 2013 rok.

Lublin, centrum handlowo-rozrywkowe

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja centrum handlowo-rozrywkowego na Górkach Czechowskich w Lublinie. 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 centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 15.000 mkw. powierzchni handlowej. Parking zaoferuje ponad 600 miejsc postojowych. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na 2012 rok.

Poznań, centrum handlowo-rozrywkowe Metropolis

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Spółka planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego ok. 50.000 mkw. powierzchni na wynajem. Projekt jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej. Zakończenie realizacji planowane jest na 2014 rok.

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grotgiera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena. Obiekt będzie oferował około 33.000 mkw. powierzchni wynajmowanej zrealizowanej w dwóch etapach. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Realizacja rozpocznie się po uzyskaniu finansowania.

Szczecin, Outlet Park

Outlet Park powstanie na miejscu działającego obiektu przy ul. A. Struga w Szczecinie. Powierzchnia wynajmowalna realizowanego etapowo outletu wyniesie łącznie ok. 23 000 mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń. Start realizacji inwestycji zaplanowano na pierwszą połowę 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. 48.700 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Grupa Kapitałowa Echo planuje rozbudowę tego obiektu. Po zakończeniu inwestycji centrum będzie miało około 65.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów. Rozbudowane centrum zostanie oddane do użytkowania w 2012 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 realizuje i komercjalizuje obecnie obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie, Szczecinie oraz Poznaniu. Grupa Kapitałowa przygotowuje również 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 portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Abbott Laboratories, BNP Paribas, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Grand Thornton Frąckowiak, Lux Med, Medcover, Polkomtel, Mentor Graphics, Pekao Financial Services, Polsoft, Pramerica, Roche, Tebodin-SAP, Tieto Poland i inne.

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 6 projektów biurowych; posiadane biura na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Warszawa – Park Postępu	33 800
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II	15 200
Szczecin – Oxygen	14 100
Razem projekty biurowe	86 300

* Grupa Kapitałowa posiada 50% udziałów w projekcie (wykazana w tabeli powierzchnia uwzględnia 50% udział)

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, projekt Tryton

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 około 22.000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to druga połowa 2011 roku, a udostępnienia budynku najemcom to druga połowa 2013 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. 31.000 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 2011 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w pierwszej połowie 2013 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 około 58.000. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w połowie 2011 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na drugą połowę 2012 roku.

Łódź, projekt Aurus

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego planowana jest realizacja dwóch budynków biurowych klasy A o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 19.000 mkw. Projekt realizowany będzie w dwóch etapach. Zgodnie z planami realizacja pierwszego z nich zakończy się w 2013 roku.

Poznań, projekt Malta Office Park

W 2010 roku zakończyły się prace realizacyjne II etapu kompleksu obejmującego ponad 15.000 mkw. powierzchni na wynajem. Pierwsza jego część przekazana została najemcom w grudniu 2009 roku. W październiku 2010 roku rozpoczęła się realizacja III etapu inwestycji. Przekazanie obiektu do użytkowania nastąpić ma do końca 2011 roku. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 29.000 mkw.

Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

Na zakupionej w październiku 2010 roku nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Beethovena Spółka planuje budowę parku biurowego o łącznej powierzchni przeznaczonej na wynajem ok. 60.000 mkw. Projekt realizowany będzie w trzech etapach. Start pierwszego z nich zaplanowany jest na pierwszą połowę 2012 roku.

Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

Na zakupionej w sierpniu 2010 roku nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej Spółka planuje wybudować budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 34.000 mkw. Start realizacji zaplanowano na pierwszą połowę 2012 roku.

Wrocław, projekt przy ul. Swobodnej

Na zakupionej w I kwartale 2010 roku nieruchomości położonej przy ul. Swobodnej we Wrocławiu Spółka planuje wybudować budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowanej ok. 24.000 mkw. Projekt realizowany będzie etapami, start realizacji planowany jest na pierwszą połowę 2011 roku.

SEGMENT HOTELOWY

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

Łódź, hotel Novotel

Na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, zgodnie z zawartą w 2009 roku umową GRI, zbudowany będzie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7.200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 2013 roku.

SEGMENT MIESZKANIOWY

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

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Okolice Kielc, osiedle domów w Bilczy

W 2010 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Trac Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż 122 (ok. 130 000 mkw.) uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Projekt jest sprzedany w 92%.

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

W 2010 roku rozpoczęto realizację infrastruktury dla pierwszego etapu projektu osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie około 180 działek (ok. 160 000 mkw.) na sprzedaż. Spółka sprzedaje działki wraz z projektami domów.

Kraków, Dom Pod Słowikiem, projekt przy ul. Krasickiego

W drugiej połowie 2010 roku rozpoczęto realizację obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.200 mkw.). W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie ok. 85 mieszkań. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano na połowę 2012 roku.

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 jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na połowę 2011 roku, a zakończenie na koniec 2012 roku.

Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej i ul. Czarodziejskiej

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.600 mkw. (około 50 mieszkań). Uzyskanie pozwoleń administracyjnych i rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi w pierwszym półroczu 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. 3.000 mkw. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na początek 2012 roku. Proces realizacji zostanie ukończony w 2013 roku.

Kraków, projekt przy ul. Kilińskiego

Spółka jest właścicielem działki o powierzchni 1.100 mkw. przy ul. Kilińskiego w Krakowie. Koncepcja zagospodarowania działki zakładała realizację kameralnego obiektu mieszkalnego. Ze względu na małą skalę projektu Spółka zrezygnowała z jego realizacji i podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu decyzji administracyjnych

Łódź, projekt przy ul. Okopowej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Obecna koncepcja zabudowy zakłada, że powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 45.000 mkw. (ok. 700 mieszkań). Projekt będzie realizowany etapami. Zakładany jest pięcioletni okres realizacji inwestycji począwszy od pierwszego półrocza 2011 roku.

Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej planowana jest realizacja budynków mieszkalnych. Nowa koncepcja zakłada wybudowanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni na sprzedaż blisko 14.000 mkw. Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzgadniania koncepcji i uzyskiwania pozwolenia na budowę, co powinno nastąpić w połowie 2011 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na drugą połowę 2011 roku, a zakończenie w 2014 roku.

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

W 2010 kontynuowano realizację wielorodzinnego projektu Pod Klonami. Finalizowano również przygotowania do realizacji projektu jednorodzinnej o tej samej nazwie. Powierzchnia na sprzedaż zaprojektowanego przez pracownię Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania osiedla wynosi ok. 15.000 mkw. Realizacja zabudowy wielorodzinnej zakończy się w drugiej połowie 2012 roku. Prace realizacyjne związane z zabudową jednorodzinną trwać będą około dwóch lat, począwszy od trzeciego kwartału 2011 roku. Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Poznań, Kasztanowa Aleja, projekt przy ul. Wojskowej

Kontynuowano prace budowlane związane z realizacją projektu Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej (ponad 17.000 mkw. w dwóch etapach). Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpiło na początku 2010 roku. Zakończenie I etapu inwestycji zaplanowano na drugą połowę 2011 roku natomiast II etap inwestycji zostanie zrealizowany do połowy 2013 roku.

Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec

Realizowano działania zmierzające do przygotowania sprzedaży działek wchodzących w skład nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Łączna powierzchnia działek, które będą oferowane to blisko 14 000 mkw. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się na początku 2012 roku i będzie trwała szesnaście miesięcy.

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

W 2010 roku kontynuowano realizację projektu Klimt House w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia przeznaczona do sprzedaży to ok. 5.200 mkw.). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację około 60 mieszkań wraz z kilkoma lokalami usługowymi. Realizacja projektu zostanie ukończona w połowie 2011 roku.

Warszawa, Rezydencje Leśne, Las Młociński

Pod koniec roku 2010 rozpoczęła się realizacja infrastruktury 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. Realizacja zostanie zakończona pod koniec 2011 roku.

Warszawa, projekt przy ulicy Konstruktorskiej

W drugiej połowie 2010 roku zakupiono działkę o powierzchni ok. 74 000 mkw. Nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje wybudowanie kompleksu biurowo-mieszkalniowego. Powierzchnia mieszkań wyniesie ok. 44.000 mkw. (ponad 700 mieszkań). Wstępna koncepcja zakłada, że projekt realizowany będzie w trzech etapach. Realizacja I etapu rozpocznie się w końcu 2011 roku. Zakończenie realizacji całości projektu planowane jest na rok 2017.

Warszawa, projekt przy ul. Puławskiej

W 2010 roku kontynuowano prace projektowe dla projektu zlokalizowanego na Mokotowie w rejonie ul. Puławskiej i Boryszewskiej. Planowana powierzchnia tego wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego o kaskadowej zabudowie wyniesie będzie około 5.300 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na pierwszą połowę 2012 roku.

Wrocław, Przy Słowiańskim Wzgórzu, projekt przy ul. Jedności Narodowej

W roku 2010 rozpoczęto realizację projektu mieszkaniowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. powstanie ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na połowę 2012 roku.

Wrocław, projekt przy ul. Grota – Roweckiego

Na należącej do Spółki nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 300 mieszkań o powierzchni użytkowej około 19.000. mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się w drugiej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w 2015 roku.

RYNEK ZAGRANICZNY**Węgry**SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH**Budapeszt, centrum handlowo-rozrywkowe Mundo**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny projekt handlowo-rozrywkowy MUNDO. Obecnie trwa proces pozyskiwania pozwoleń administracyjnych oraz komercjalizacji projektu. Obiekt o powierzchni przeznaczonej na wynajem wynoszącej ok. 40.000 mkw. oddany będzie do użytku w drugiej połowie 2013 roku.

RumuniaSEGMENT 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 33.000 mkw. Uzyskano pozwolenie na budowę. Trwa proces komercjalizacji projektu. Rozpoczęcie realizacji nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

UkrainaSEGMENT PROJEKTÓW BIUROWYCH**Kijów, projekt przy ul. Dehtiarivskiej**

Na posiadanej nieruchomości przy ulicy Dehtiarivskiej w Kijowie, planowana jest realizacja parku biurowego o powierzchni wynajmowanej około 100.000 mkw. Prace projektowe związane z parkiem biurowym prowadzi Kijowskie biuro projektowe Atelier. Realizacja projektu będzie etapowana. Otrzymanie pozwolenia na budowę planowane jest na połowę 2012 roku.

4.2. Struktura przychodów

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w latach 2010-2009 roku przez Spółkę:

Wyszczególnienie	01.01.2010 - 31.12.2010	udział %	01.01.2009 - 31.12.2009	udział %
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	63,3	17,0%	62,5	18,9%
Usługi realizacji inwestycji	199,1	53,6%	210,6	63,8%
Obrót nieruchomościami	47,2	12,7%	7,7	2,3%
Usługi najmu	7,9	2,1%	7,3	2,4%
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe	31,0	8,3%	30,6	9,3%
Pozostałe przychody	23,1	6,3%	11,2	3,4%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	371,6	100%	329,9	100%

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

Rynki zbytu

W 2010 roku wszystkie realizowane przez Spółkę projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku (warszawskim, krakowskim, poznańskim, szczecińskim, wrocławskim i kieleckim).

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Spółka współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2010 roku obroty z dwoma kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki. Pomiędzy tymi spółkami a Echo Investment S.A. nie istnieją powiązania kapitałowe.

Najwięksi dostawcy Spółkę w 2010 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Eiffage Budownictwo MITEX S.A.	103,4	27,8%
PBU Warszawa - Północ	63,2	17,0%

Zmiany wśród odbiorców

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

W 2010 roku obroty z trzema kontrahentami, podmiotami z Grupy Kapitałowej, przekroczyły próg 10% przychodów netto ze sprzedaży. Opis powiązań przedstawiony został w pkt. 7.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

Najwięksi odbiorcy Spółki w 2010 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
„Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.	107,2	28,8%
„Echo – Oxygen” Sp. z o.o.	53,1	14,3%
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” S. k.	41,8	11,2%

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

6.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta

W dniu 18 marca 2010 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła w trybie obiegowym z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie aneksy (Aneksy) do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2004 w dniu 16 kwietnia 2004 r. (Umowy).

Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Emitenta w trybie zlecenia emisji transzy. Na podstawie Aneksów zwiększono maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji do kwoty 700 mln zł i zmieniono czas trwania Umów na czas nieokreślony.

BRE Bank S.A. w ramach zawartych Aneksów do Umów będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki na rynku niepublicznym. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela.

Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń niepieniężnych. Warunki emisji ustalane będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania Umowy Programu Emisji Obligacji.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 19/2004 z dnia 16 kwietnia 2004 roku i RB nr 4/2010 z dnia 19 marca 2010 roku), Spółka wyemitowała w dniu 19 maja 2010 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 115 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 18 maja 2012 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji stanowią podstawę do kontynuacji strategii rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W dniu 30 czerwca 2010 roku pomiędzy Echo Investment SA (Kredytobiorca), a Bankiem PeKaO SA z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca, Bank) zawarte zostały aneksy do umów kredytowych.

Na podstawie aneksu z dnia 30 czerwca 2010 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), kredyt obrotowego w rachunku bieżącym w wysokości 30 mln PLN udzielony został do dnia 30 czerwca 2011 roku. Oprocentowanie naliczane będzie w oparciu o zmienną stopę procentową 1M WIBOR powiększoną o marżę Banku. O zawartej umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 7/2003 w dniu 26 marca 2003 roku.

Zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 30 czerwca 2010 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), kredyt w wysokości 100 mln PLN udostępniony został do dnia 30 czerwca 2011 roku. Środki pieniężne udzielone zostały na finansowanie celowe zakupu nieruchomości, gruntów związanych z nowymi projektami inwestycyjnymi oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z projektowaniem, przygotowywaniem, realizacją i eksploatacją projektów inwestycyjnych realizowanych przez Kredytobiorcę. Oprocentowanie naliczane będzie w oparciu o zmienną stopę procentową 1M WIBOR powiększoną o marżę Banku. O powyższej umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2002 w dniu 8 marca 2002 roku.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że łączna wartość umów podpisanych bądź aneksowanych przez Emitenta i jednostkę zależną z Bankiem i jednostką zależną Banku w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 131.170.691,75 PLN. Powyższe umowy są umowami o najwyższej wartości.

Zarząd Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka), informuje, iż w dniu 3 sierpnia 2010 roku pomiędzy spółką AVATAR - Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (Zbywający), a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna).

Zgodnie z postanowieniami Umowy przedwstępnej Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowa przyrzeczona), na podstawie której Zbywający zbywa na rzecz Nabywającego:

- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 5.017 mkw., położonych w Krakowie przy ulicy Armii Krajowej, wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na niej budynku biurowego AVATAR z garażem podziemnym (Budynek biurowy) (łącznie zwane dalej Nieruchomością),
- majątkowe prawa autorskie,
- gwarancje budowlane,
- prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i umów o świadczenie usług,

Powierzchnia całkowita Budynku biurowego to ok. 21.000 mkw. Budynek biurowy został w 100% wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie (Najemca).

Wartość Umowy przyrzeczonej wyniesie ok. 30,51 mln EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 121,66 mln PLN).

Umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 22 grudnia 2010 roku, po spełnieniu się poniższych warunków:

- ujawnieniu Budynku biurowego w księdze wieczystej,
- ujawnieniu zmiany formy prawnej Zbywającego w księgach wieczystych Nieruchomości (poprzednio: Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach),
- rozliczenia opłat wspólnych pomiędzy Zbywającym a Najemcą za okres do 30 czerwca 2010 roku,

- dokonania ostatecznego pomiaru powierzchni pod wynajem w Budynku biurowym i przedstawieniu ich Najemcy, zgodnie z obowiązującą umową najmu.

Powyższe warunki są zastrzeżone na rzecz Nabywającego, co oznacza, że może on żądać zawarcia Umowy przyrzeczonej w sytuacji braku spełnienia się któregokolwiek z warunków.

W przypadku niespełnienia się powyższych warunków i niezawarcia Umowy Przyrzeczonej, Umowa przedwstępna ulegnie zawieszeniu.

Zawarta Umowa przedwstępna przewiduje zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od Umowy przedwstępnej z winy leżącej po którejkolwiek ze stron. Wysokość kary umownej to 400.000 EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1,595 mln PLN). Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Zawarta Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości pozwoli na uzyskanie środków pieniężnych, które przeznaczone zostaną na finansowanie realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

W dniu 19 sierpnia 2010 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 37/2009 z dnia 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 2 (Aneks) do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 4 września 2008 roku (Umowa GRI).

Na podstawie Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał 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 Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego.

Zgodnie z postanowieniami zawartego Aneksu realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 8 czerwca 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji została ustalona na poziomie 40.583.760,00 PLN.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że w dniu 19 sierpnia 2010 roku spółka zależna Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły m.in., że w przypadku, gdy Sprzedający w terminie do 15 grudnia 2010 roku nie spełni jednego z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, tj. nie zawrze stosowanych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji, to Sprzedający i Kupujący zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie do dnia 15 stycznia 2011 roku. Warunki zawarcia Umowy Przyrzeczonej wskazane zostały w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku i w raporcie nr 37/2009 z dnia 16 października 2009 roku.

W dniu 10 września 2010 roku pomiędzy spółką Athina Park – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką Pridehold Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Wybrzeże Gdyńskie (Żoliborz) w Warszawie, o powierzchni 11.870 mkw., wraz z prawem własności posadowionych na gruncie budynków biurowych o powierzchni całkowitej netto ok. 22.170 mkw. W wyniku zawarcia Umowy sprzedaży przeniesieniu ulegną także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane, w tym prawa i obowiązki wynikające z umów najmu budynków biurowych, prawa i wiarygodności z gwarancji bankowych najemców oraz prawa z polis ubezpieczeniowych.

Cena netto sprzedaży wyniosła 32.129.483,67 EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 126.320.278,00 PLN).

Wartość ewidencyjna powyższych aktywów w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta to 60.141.593,20 PLN.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Nabywającym i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Środki pozyskane ze sprzedaży zespołu budynków biurowych Athina Park przeznaczone zostaną na finansowanie nabywania nowych i realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

W dniu 29 września 2010 roku Emitent otrzymał zawartą w trybie korespondencyjnym pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Oxygen” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna, Kredytobiorca) a Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (Bank, Kredytodawca), umowę kredytową z dnia 27 września 2010 roku (Umowa).

Na mocy postanowień Umowy Kredytodawca udziela kredytu do wysokości 17 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 67.289.400 PLN). Kredyt uruchamiany będzie w dwóch transzach:

- transzy budowlanej do maksymalnej kwoty 14,6 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 57.789.720 PLN),
- transzy inwestycyjnej do maksymalnej kwoty 17 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 67.289.400 PLN).

Kredyt oprocentowany będzie w oparciu roczną stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę. Ostateczny termin spłaty kredytu to 27 marca 2017 roku.

Środki pozyskane na podstawie Umowy przeznaczone zostaną na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy budynku biurowo-usługowego Oxygen w Szczecinie (Inwestycja), o powierzchni najmu ok. 14.119 mkw. wraz z 181 miejscami parkingowymi (Budynek biurowy), posadowionego na działce położonej przy ul. Malczewskiego w Szczecinie (Nieruchomość). Spółka zależna jest właścicielem powyższego budynku, natomiast w odniesieniu do działki użytkownikiem wieczystym.

Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego kredytu są przede wszystkim:

- hipoteka kaucyjna na Nieruchomości Kredytobiorcy;
- zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Spółki zależnej, będących własnością Emitenta i spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.;
- poręczenie Echo Investment (Poręczyciel) na rzecz Banku, udzielone do kwoty 14,6 mln EUR (co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 57.789.720 PLN), które obowiązywać będzie do czasu zakończenia Inwestycji i wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku. Spółka z tytułu udzielonego poręczenia otrzyma od Kredytobiorcy – spółki bezpośrednio zależnej - wynagrodzenie, które określone zostanie w oparciu o stawkę procentową liczoną od kwoty udzielonego poręczenia;
- cesja wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu i polis ubezpieczeniowych;
- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- zastaw na zbiorze rzeczy i praw Kredytobiorcy;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Jednocześnie strony Umowy, zawrą umowę zabezpieczającą, na podstawie której dokonywane będą transakcje typu swap, cap, lub inne podobne instrumenty, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, dla całości lub części transz pozostałych do spłaty.

W związku z zawarciem w dniu 22 października 2010 roku pomiędzy Emitentem a spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) umowy o Generalne Wykonanie Obiektu - Kompleks Mieszkaniowy – Kraków ul. Krasickiego, łączna wartość umów zawartych przez Emitenta i podmioty od niego zależne z Wykonawcą w okresie ostatnich 12-miesięcy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta i wyniosła 64.570.991,44 mln zł netto. Umową o najwyższej wartości jest umowa z dnia 2 lipca 2010 roku zawarta pomiędzy Spółką a Wykonawcą o Generalne Wykonanie Obiektu – Kompleks Mieszkaniowy – Wrocław ul. Jedności Narodowej (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na generalnym wykonaniu budowy kompleksu mieszkaniowego wraz z infrastrukturą zewnętrzną, uzbrojeniem podziemnym, parkingami i zagospodarowaniem terenu, na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej (Obiekt), w tym m.in. na:

- generalnym wykonaniu Obiektu,
- uzyskaniu niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
- uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu.

Powierzchnia Obiektu na sprzedaż wynosić będzie ok. 14.200 mkw. Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 09 kwietnia 2012 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Obiektu jest ryczałtowe i wynosi 43,19 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. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W związku z zawarciem w dniu 28 października 2010 roku pomiędzy spółką zależną Echo-Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący), a spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (Najemca) umowy najmu (Umowa), łączna wartość umów zawartych i aneksowanych przez podmioty zależne od Emitenta z Najemcą w okresie ostatnich 12-miesięcy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta i wyniosła 121.740.285 PLN netto (w tym 17,69 mln EUR, co na dzień zawarcia niniejszej Umowy,

zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 70.273.525 PLN). Umową o najwyższej wartości jest wskazana powyżej Umowa z dnia 28 października 2010 roku zawarta pomiędzy Wynajmującym a Najemcą.

Na podstawie zawartej Umowy Wynajmujący zobowiązał się do wynajęcia ok. 7.591 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowym Galeria Veneda w Łomży przy ul. Zawadzkiej i Gen. W. Sikorskiego (Centrum). Najemca prowadzić będzie w Centrum działalność handlową i/lub usługową w postaci hipermarketu spożywczo-przemysłowego o nieograniczonym asortymencie towarów dla analogicznych sklepów sieci Tesco w Polsce.

Centrum oddane zostanie Najemcy na okres 10 lat liczony od dnia jego otwarcia. Szacunkowa wartość Umowy wynosi 26,03 mln PLN. Data otwarcia Centrum nastąpi w terminie nie później niż 22 miesiące od dnia uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę Centrum i uzyskania finansowania na jego realizację.

Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do 30 lipca 2012 roku w przypadku nie uzyskania przez Wynajmującego środków na finansowanie budowy Centrum przez bank lub nieuzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę w terminie do 30 czerwca 2012 roku. Najemca może rozwiązać umowę, jeśli Wynajmujący nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie do dnia 30 listopada 2012 roku. W przypadku nie uzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na budowę Centrum do dnia 30 czerwca 2013 roku niniejsza umowa ulegnie rozwiązaniu.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, których wysokość może wynieść 1,5 mln PLN. Podstawą do naliczenia kary umownej dla Najemcy jest odstąpienie przez Najemcę od Umowy z winy Wynajmującego, zaś dla Wynajmującego odstąpienie przez Wynajmującego od Umowy z winy Najemcy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Planowana realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje projekty w sektorze centrów handlowo-rozrywkowych. Obiekt oferował będzie ok. 15.400 mkw. powierzchni na wynajem.

W dniu 10 grudnia 2010 roku spółka zależna Emitenta, „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący w dniu 13 grudnia 2010 roku ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły m.in., że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 15 stycznia 2011 roku, zaś w przypadku, gdy Sprzedający w terminie do 15 stycznia 2011 roku nie spełni jednego z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, tj. nie zawrze stosowanych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji, to Sprzedający i Kupujący zawrą Umowę Przyrzeczoną w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku. Ponadto, jeśli w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku Sprzedający nie zawrze ww. umów nabycia nieruchomości, to Umowa ulegnie wygaśnięciu bez ponoszenia konsekwencji przez którąkolwiek ze stron, z zastrzeżeniem postanowień o karach umownych.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 21/2010 z dnia 4 sierpnia 2010 roku, informuje, że warunki wskazane w warunkowej przedwstępnej umowie sprzedaży (Umowa Przedwstępna), zawartej w dniu 3 sierpnia 2010 roku, pomiędzy spółką Avatar – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Nabywający), zostały spełnione.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowę Przyrzeczoną) obejmującą:

- prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o powierzchni całkowitej 5.017 mkw. położonych w Krakowie przy ul. Armii Krajowej wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na nich budynku biurowego o siedmiu kondygnacjach wraz z garażem podziemnym (Budynek biurowy),
- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Armii Krajowej,
- majątkowe prawa autorskie do dokumentacji i projektów Budynku biurowego.

W związku ze spełnieniem się warunków wskazanych w Umowie Przedwstępnej, tj.:

- ujawnieniem Budynku biurowego w księdze wieczystej,
- ujawnieniem zmiany formy prawnej Zbywającego w księgach wieczystych Nieruchomości (poprzednio: Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach),
- rozliczeniem opłat wspólnych pomiędzy Zbywającym a najemcą za okres do 30 czerwca 2010 roku,
- dokonaniem ostatecznego pomiaru powierzchni pod wynajem w Budynku biurowym i przedstawieniem ich najemcy, zgodnie z obowiązującą umową najmu,
- zakończeniem prac wykończeniowych w Budynku biurowym oraz złożeniem zawiadomienia do właściwego organu administracji,

w dniu 21 grudnia 2010 roku pomiędzy spółką Avatar – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna) a spółką Kasteli Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została Umowa Przyrzeczenia.

Na podstawie Umowy Przyrzeczonej Zbywający zbył na rzecz Nabywającego:

- prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o powierzchni całkowitej 5.017 mkw. położonych w Krakowie przy ul. Armii Krajowej wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na nich budynku biurowego o siedmiu kondygnacjach wraz z garażem podziemnym,
- prawo własności działki o powierzchni 248 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Armii Krajowej,
- majątkowe prawa autorskie do dokumentacji i projektów Budynku biurowego.

Powierzchnia całkowita Budynku biurowego wynosi 20.984,31 mkw., powierzchnia biurowa obejmuje 11.239,83 mkw. Budynek biurowy został w 100% wynajęty przez Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.

Cena sprzedaży powyższych składników majątkowych wynosi 30.410.362,88 EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 121.471.153,48 PLN). Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w księgach rachunkowych Spółki zależnej, prowadzonych zgodnie z zasadami PSR, to 77.634.950,06 PLN, zaś wartość tych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, wycenionych zgodnie ze standardami MSR, wynosi 110.411.070 PLN.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Nabywającym aktywa i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Zawarta Umowa Przyrzeczenia pozwoli na uzyskanie środków pieniężnych, które przeznaczone zostaną na finansowanie realizacji planowanych inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce.

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2010 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty	TU Compensa S.A., Allianz	31 802
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., Generali TU SA	8 000
polisy odpowiedzialności cywilnej	STU Ergo Hestia S.A. , PZU SA, WARTA TUiR, Compensa	11 303
polisy ryzyk budowlano montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A.	103 047
Suma ubezpieczenia RAZEM:		154 152

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka w 2010 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodzi 71 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej „ACC - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Athina Park - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
"Centrum Handlowe PHS" SA	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Arena Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Bechatów" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Galeria Olimpia” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o. o.	Szczecin	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
"Echo – Galeria Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
" Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Kielce 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Metropolis” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo – Oxygen” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Park Postępu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Echo – Project Management Ingatlanhasznosító" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej "Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 7" Sp. z o.o. (dawniej „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 12" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
"EI – Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
"Est-On – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej " Est-On - Projekt Echo –17 Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Grupa Echo" Sp. z o.o. (dawniej "Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 94 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 95" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 96" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 97" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 98" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 99" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Zakłady Ogrodnicze Naramowice

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
			Sp. z o.o.
"Projekt Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Sp. z o.o.
"SPV – 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Yevrobudgarant" LLC	Kijów	100%	EI – Project Cyp - 1 Ltd
"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	100%	Echo Investment S.A.

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

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

7.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Nieruchomości

W dniu 8 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 51% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna).

Przedmiotem Umowy przedwstępnej jest nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sikorskiego i Witosza, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość). Cenę nabycia Nieruchomości ustalono na poziomie 70 mln PLN netto. Zapłata ma nastąpić w IV ratach, płatnych do dnia 1 kwietnia 2013 roku.

Strony Umowy przedwstępnej ustaliły, że zawrą w terminie 1 października 2010 roku umowę przyrzeczoną (Umowa przyrzeczona), po łącznym spełnieniu się do dnia 29 września 2010 roku poniższych warunków:

- braku obciążenia Nieruchomości długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi bądź nieujawnionymi w księdze wieczystej,
- braku roszczeń do Nieruchomości poprzednich właścicieli,
- braku umów najmu, dzierżawy Nieruchomości bądź innych umów o podobnym charakterze związanych z Nieruchomością,
- okazaniu przez Sprzedających zaświadczeń o niezaleganiu z zapłatą należności publicznoprawnych.

Powyższe warunki mają charakter rozwiązujący.

Przedwstępna 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 Przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 770.520 PLN). Brak kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Zawarta przedwstępna umowa nabycia nieruchomości wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment rozwija działalność na rynku nieruchomości w Polsce. Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni biurowej ok. 60.000 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem. Plany zakładają III-etapową realizację projektu.

W dniu 24 czerwca 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 51% udziału w kapitale zakładowym) (Kupujący), a spółką Accor Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży (Umowa przedwstępna).

Zgodnie z postanowieniami Umowy przedwstępnej Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży (Umowa przyrzeczona), na podstawie której Sprzedający sprzedaje na rzecz Kupującego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicach Grzybowska i Jana Pawła II, składającej się z działki o obszarze 3.260 mkw. wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na niej budynku hotelu stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość (Nieruchomość).

Cena nabycia Nieruchomości wyniesie co najmniej 31 mln EUR (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 126.718.700 PLN). Na poczet zapłaty ceny Kupujący zapłaci Sprzedającemu zaliczkę w wysokości 6,25 mln EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi

równowartość 25.548.125 PLN). Zaliczka będzie płatna w dwóch częściach, tj. 1,25 mln EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 5.109.625 PLN) w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej i 5 mln EUR netto (co, na dzień zawarcia Umowy przedwstępnej, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 20.438.500 PLN) do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2012 roku, pod warunkiem łącznego spełnienia się poniższych warunków:

- uzyskaniu przez Kupującego do dnia 30 czerwca 2011 roku ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy umożliwiających wybudowanie na Nieruchomości (grunt) budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym o powierzchni ok. 63.000 mkw. Z miejscami parkingowymi w ilości 1 miejsce parkingowe na 100 mkw. powierzchni biurowej,
- uzyskania do dnia 31 grudnia 2011 roku wyniku pozytywnego z przeprowadzenia badania prawnego i technicznego „due diligence” Nieruchomości,
- nabyciu przez Sprzedającego prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (gruntu) oraz prawa własności budynku hotelu posadowionego na nieruchomości gruntowej,
- wykreśleniu z księgi wieczystej prowadzonej na Nieruchomości hipoteki umownej zwykłej do dnia 31 lipca 2012 roku.

W przypadku niespełnienia się powyższych warunków i niezawarcia Umowy Przyrzeczonej, Umowa przedwstępna ulegnie rozwiązaniu.

Zawarta Umowa przedwstępna przewiduje zapłatę kar umownych z tytułu niezawarcia Umowy przyrzeczonej (w tym z uwagi na niespełnienie się warunków Umowy przedwstępnej):

- z przyczyn leżących po stronie Kupującego na rzecz Sprzedającego do maksymalnej kwoty 8 mln EUR (co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 32.701.600 PLN), bądź
- z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego na rzecz Kupującego do kwoty 6,25 mln EUR (co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 25.548.125 PLN).

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Zawarta Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment rozwija działalność na rynku nieruchomości w Polsce. Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja budynku biurowego o powierzchni biurowej ok. 45.000 mkw. wraz z podziemnym parkingiem.

Zarząd spółki Echo Investment SA (Emitent) informuje, iż w dniu 22 lipca 2010 roku, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przez Komisję Przetargową Przedsiębiorstwa Budownictwa Uprzemysłowanego Warszawa Północ z siedzibą w Warszawie (Zbywający), spółka Echo Investment SA (Nabywający) została wybrana jako nabywca prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej o powierzchni 73.596 mkw. wraz prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków, budowli i innych urządzeń. Cena nabycia to 63 mln PLN. Data zawarcia umowy sprzedaży to termin do 30 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Na powyższej nieruchomości planowana jest zabudowa mieszana mieszkaniowo-biurowa o łącznej powierzchni ok. 60.000 mkw. przeznaczonych do sprzedaży i na wynajem.

W dniu 20 sierpnia 2010 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 20/2010 z dnia 23 lipca 2010 roku, pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający), a Przedsiębiorstwem Budownictwa Uprzemysłowanego Warszawa Północ z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej o powierzchni 73.596 mkw. wraz prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków, budowli i innych urządzeń (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości to 63 mln PLN. Źródłem finansowania zakupu Nieruchomości są środki własne Emitenta.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta, a Zbywającym i osobami nimi zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Przed zawarciem Umowy Nieruchomość wykorzystywana była do działalności usługowej. Na powyższej Nieruchomości planowana jest realizacja budynków spełniających funkcje mieszkalne i biurowe. Łączna powierzchnia przeznaczona do sprzedaży (mieszkania) i na wynajem (biura) wyniesie ok. 60.000 mkw.

W dniu 29 września 2010 roku, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 5/2010 z dnia 9 kwietnia 2010 roku, spełniły się warunki przedwstępnej warunkowej Umowy nabycia nieruchomości (Umowa przedwstępna) zawartej w dniu 8 kwietnia 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 100% udziału w kapitale

zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający).

Przedmiotem Umowy przedwstępnej było nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sikorskiego i Witosa, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość).

Strony Umowy przedwstępnej ustaliły, że zawrą w terminie 1 października 2010 roku umowę przyrzeczoną (Umowa przyrzeczona), po łącznym spełnieniu się poniższych warunków:

- braku obciążenia Nieruchomości długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi bądź nieujawnionymi w księdze wieczystej,
- braku roszczeń do Nieruchomości poprzednich właścicieli,
- braku umów najmu, dzierżawy Nieruchomości bądź innych umów o podobnym charakterze związanych z Nieruchomością,
- okazaniu przez Sprzedających zaświadczeń o niezaleganiu z zapłatą należności publicznoprawnych.

Powyższe warunki zostały spełnione.

Zarząd spółki Echo Investment SA (Emitent, Spółka), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 5/2010 z dnia 9 kwietnia 2010 roku, informuje, że dnia 4 października 2010 roku Emitent powziął informację o zawarciu w dniu 1 października 2010 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot, w którym Emitent posiada 100% udziału w kapitale zakładowym) (Nabywający), a BRJ Invest - Panikowski, Kubiak z siedzibą w Warszawie, Drozd – Sp. J. i BP Inwestycje – Panikowski i Przybylski Sp. J. z siedzibą w Warszawie (Zbywający) umowy sprzedaży nieruchomości (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest nabycie prawa własności nieruchomości stanowiących niezabudowane działki, położone w Warszawie w obrębie ulic Sobieskiego i Witosa, o łącznej powierzchni 34.271 mkw. (Nieruchomość). Cenę nabycia Nieruchomości ustalono na poziomie 69.915.000 PLN netto. Zapłata ma nastąpić w IV ratach, płatnych do dnia 1 kwietnia 2013 roku. Tytułem zabezpieczenia zapłaty ostatniej ceny sprzedaży Nabywający ustanowi na Nieruchomości hipoteki kaucyjne umowne do łącznej kwoty 26 mln PLN. Źródłem finansowania nabycia Nieruchomości będą środki pochodzące z zawieranych przez Spółkę zależną umów pożyczek.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Nabywający ma prawo w terminie do 22 lipca 2011 roku odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nie uchwalenia przez Radę m.st. Warszawy w terminie do 31 marca 2011 roku uchwały w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającej zagospodarowanie Nieruchomości obiektami biurowo-administracyjnymi z usługami, z dopuszczalną funkcją mieszkaniową, o powierzchni użytkowej ponad 50 tys. mkw. W celu wykonania prawa odstąpienia od Umowy Nabywający w terminie do 15 kwietnia 2011 roku powiadomi Zbywającego o zamiarze odstąpienia i jednocześnie wezwie do zapłaty wpłaconej do tej pory kwoty na poczet ceny wraz z odsetkami.

Nieruchomość przed zawarciem niniejszej Umowy nie była wykorzystywana do żadnej działalności.

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 stanowiło równowartość 789.300 PLN). Brak kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Zbywającym aktywa i osobami nimi zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Nabycie powyższej nieruchomości wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment rozwija działalność na rynku nieruchomości w Polsce. Na powyższej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu budynków biurowych o powierzchni biurowej ok. 60.000 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem. Plany zakładają III-etapową realizację projektu.

Instrumenty finansowe

Dnia 17 czerwca 2010 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisu na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ).

W ramach zapisów Barconsel objęła 6.672 certyfikatów inwestycyjnych serii B FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 166.809.984 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 11.998 udziałów w kapitale zakładowym spółki Athina Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka I), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 5.999.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 5.202.812 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 21.233.196,05 PLN.
- 75.673 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Centrum Przemysł Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 3.783.650 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki II.

Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 2.709.093 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 11.056.079,44 PLN.

- 255.886 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 63 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 12.794.300 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.322.930 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 5.399.009,62 PLN.
- 655.321 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 32.766.050 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 34.444.165 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 140.570.081,78 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZarconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Emitentem FIZ i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Prokurent Emitenta pełni jednocześnie funkcje zarządzające w spółce Barconsel.

W okresie ostatnich 12 miesięcy pomiędzy Emitentem i jednostką zależną Emitenta, a Emitentem FIZ zawarte zostały transakcje na łączną kwotę 167.389.984 PLN. Powyższa transakcja jest transakcją o najwyższej wartości.

Przeniesienie powyższych aktywów jest elementem restrukturyzacji Grupy Kapitałowej Echo Investment, która pozwoli na optymalne pod względem kosztowym i podatkowym zarządzanie projektami z portfela Grupy Kapitałowej Echo Investment oraz akwizycję i realizację nowych projektów. W założeniu Zarządu Spółki fundusz inwestycyjny zamknięty będzie atrakcyjną platformą do pozyskiwania inwestorów zewnętrznych zainteresowanych finansowaniem istniejących i nowych projektów.

Dnia 19 października 2010 roku spółka zależna Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisu na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ).

W ramach zapisów Barconsel objęła 5.018 certyfikatów inwestycyjnych serii C FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 250.930.108 PLN. Spółka Barconsel dokonała opłacenia powyższych certyfikatów wnosząc wkład niepieniężny do FIZ w postaci posiadanych udziałów w kapitale zakładowym poniżej wskazanych spółek zależnych w ilości:

- 17.045 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Olimpia Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka I), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 8.522.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 6.575.660,17 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 25.853.523,09 PLN.
- 1.483.000 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Sudecka Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 74.150.000 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki II. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 21.423.032,08 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 84.228.935,23 PLN.
- 192.399 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Oxygen Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 9.619.950 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.620.309,89 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 6.370.572,39 PLN.
- 1.065.655 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Park Postępu Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 53.282.750 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 5.466.282,43 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 21.491.782,63 PLN.
- 1.533.107 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka V), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 76.655.350 PLN, stanowiących 99,93% kapitału zakładowego Spółki V. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 22.003.104,42 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 86.509.605,65 PLN.
- 25.184 akcji spółki Centrum Handlowe PHS S.A. z siedzibą w Szczecinie (Spółka VI), o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 2.518.400 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki VI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 4.514.840,57 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 17.750.998,67 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZ Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Emitentem FIZ i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Prokurent Emitenta pełni jednocześnie funkcje zarządzające w spółce Barconsel.

W okresie ostatnich 12 miesięcy pomiędzy Emitentem i jednostką zależną Emitenta, a Emitentem FIZ zawarte zostały transakcje na łączną kwotę 418.320.092 PLN. Powyższa transakcja jest transakcją o najwyższej wartości.

Przeniesienie powyższych aktywów jest elementem restrukturyzacji Grupy Kapitałowej Echo Investment, która pozwoli na optymalne pod względem kosztowym i podatkowym zarządzanie projektami z portfela Grupy Kapitałowej Echo Investment oraz akwizycję i realizację nowych projektów. W założeniu Zarządu Spółki fundusz inwestycyjny zamknięty będzie atrakcyjną platformą do pozyskiwania inwestorów zewnętrznych zainteresowanych finansowaniem istniejących i nowych projektów.

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

W 2010 roku nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

9.1. Umowy kredytowe

Zobowiązania Spółki z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązania	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2010 r. [w tys. zł]	Rodzaj stopy %	Ostateczny termin spłaty
PeKaO S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	100 000	69 916	1M WIBOR + marża	30.06.2011
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30 000	0	1M WIBOR + marża	30.06.2011
PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	40 000	0	3M WIBOR + marża	19.08.2012
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	40 000	0	3M WIBOR + marża	19.08.2012
RAZEM			210 000	69 916		

9.2. Umowy instrumentów dłużnych

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

W ramach zawartej umowy w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004 roku spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji na dzień 31 grudnia 2010 roku nie mogła przekroczyć 700 mln zł. Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

Stan zobowiązań z tytułu obligacji na koniec 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji	Warunki oprocentowania
-------------	-----------------------	--------------------------------	-------------------------	------------------------

BRE Bank S.A.	Obligacje	150 000	25.05.2011	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	100 000	25.05.2013	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	300 000	30.06.2014	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	18.05.2012	WIBOR 6 M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje*	35 000	02.03.2011	WIBOR 3 M + marża

*z programu gwarantowanego do kwoty 35 mln PLN.

Dnia 27 stycznia 2011 roku Echo Investment S.A. podpisało z BRE Bankiem S.A. aneks do umowy w sprawie Programu Emisji Obligacji z 2004 roku podwyższający maksymalną łączną wartość nominalną wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji do kwoty 1 miliarda PLN.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała w dniu 11 lutego 2011 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 145 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 11 lutego 2016 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała kolejnej emisji w dniu 31 marca 2011 roku na łączną kwotę 150 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 29 marca 2013 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

9.3. Umowy pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2010 roku spółka Echo Investment S.A. nie posiadała zaciągniętych pożyczek.

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCKACH

I. Pożyczki udzielone osobom prawnym

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2010 r.	Oprocentowanie	Ostateczny termin spłaty
Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o.	24 000	Wibor 3M+marża	31 stycznia 2011
Echo – Projekt 53 Sp. z o.o.	4 800	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Echo – Projekt 58 Sp. z o.o.	400	Wibor 3M+marża	30 czerwca 2011
Barconsel Holdings Limited	86	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Echo – Oxygen Sp. z o.o.	8 300	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Echo Investment Hungary KFT	17 125	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Echo Investment Project Management SRL	200	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Princess Investment Sp. z o.o.	227	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Echo - Galeria Kielce Sp. z o.o.	83 400	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Echo - Project - Management KFT	180	Wibor 3M+marża	31 grudnia 2011
Pozostałe niepowiązane	200	Stopa stała	31 grudnia 2011
Razem	139 878		

II. Pożyczki udzielone osobom fizycznym

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2010 r.	Oprocentowanie	Ostateczny termin spłaty
Osoba 1	9	stopa WIBOR 3M + marża	31 grudnia 2011
Osoba 2	8	stopa WIBOR 3M + marża	31 sierpnia 2012
Razem	17		

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

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
EUROHYPO AG	396.030 PLN	obowiązywać będzie do czasu otrzymania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie rozbudowywanego centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej z dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy)
NORDEA BANK POLSKA SA	57.820 PLN	obowiązywać będzie do czasu wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo-Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 27 września 2010 roku z Bankiem Nordea Bank Polska SA

II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2010:

W związku ze spłatą w dniu 30 kwietnia 2010 r. kredytu udzielonego przez Bank Pekao SA na rzecz spółki będącej właścicielem obiektu handlowego w Bełchatowie wygasło poręczenie na kwotę 740 tys. PLN będące zabezpieczeniem powyższej transakcji.

Uzyskano w 2010 r. prawomocny wpis zastawów rejestrowych do rejestru zastawów przez co wygasło poręczenie w wysokości 100 mln EUR za zobowiązania spółki Echo-Galeria Kielce Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytowej zawartej w dniu 6 października 2009 r. z Bankiem Eurohypo AG.

W dniu 4 lipca 2010 r. wygasło poręczenie na kwotę 1.361 tys. USD za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt Echo 49 Sp. z o.o.

W dniu 27 września 2010 r. udzielone poręczenie na kwotę 57.820 tys. PLN na rzecz Nordea Bank Polska SA za zobowiązania spółki Echo – Oxygen Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 27 września 2010 r. Poręczenie będzie obowiązywać do Daty Zakończenia Inwestycji zdefiniowanej w przedmiotowej umowie kredytowej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 roku.

III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2010 roku, z tytułu zawartych umów najmu oraz z tytułu realizacji projektów to 0 PLN.

11.2. Umowy gwarancji

I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment SA	7.300 PLN	do dnia spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej z dnia 22 czerwca 2009 roku	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park
PKO BP SA	1.100 PLN	do dnia 31.12.2011 roku	Zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o.
Echo Investment SA	17.768 PLN	obowiązywać będzie do czasu zakończenia Inwestycji jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie

II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2010:

W dniu 15 lutego 2010 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej w kwocie 200 tys. PLN na rzecz Nova Technologie Obiektowe R. Niemyjski & P. Aninowski Sp. J. jako zabezpieczenie płatności w związku z umową z dnia 15 września 2009 r. o wykonanie dostawy i montażu wykładzin obiektu biurowego Malta Office Park. Gwarancja obowiązywała do 30.06.2010 r.

W dniu 30 września 2010 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 38 tys. EUR udzielona przez Bank PKO BP SA na rzecz J&P Sp. z o.o. jako zabezpieczenie nie wypełnienia wymagalnych zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24 września 2009 r.

W dniu 27 września 2010 r. Echo Investment SA udzieliło gwarancji w kwocie 17.768 tys. PLN na rzecz Nordea Bank Polska SA jako zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji budynku biurowego Oxygen w Szczecinie. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Zakończenia Inwestycji zdefiniowanej w przedmiotowej umowie kredytowej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2013 roku.

III. Wartość otrzymanych przez Spółkę gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2010 roku, to:

- z tytułu umowy najmu to 0 PLN,
- z tytułu umów realizacji to: 45,19 mln PLN i 71,36 tys. USD.

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

W 2010 roku Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

Emisja obligacji: informacje na temat wykorzystania środków z emisji o obligacjach – patrz pkt 9.2 sprawozdania.

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

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2010 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki w 2010 roku, w związku z pozyskiwaniem nowych terenów pod inwestycje oraz prowadzonym procesem inwestycyjnym (budowy obiektów komercyjnych i mieszkań) koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. W tym roku Spółka również rozpoczęła pozyskiwanie finansowania celowego dla projektów mieszkaniowych, co jeszcze bardziej poprawia jej kondycję finansową.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2010 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

1. **Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany wyższym tempem wzrostem zysku operacyjnego w stosunku do tempa wzrostu przychodów netto ze sprzedaży. Wzrost tego wskaźnika obrazuje zmianę struktury sprzedaży. W sprzedaży większy udział w tym okresie miały przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, których charakteryzuje wyższa rentowność od przychodów z tytułu realizacji inwestycji (niższy udział w segmencie centra handlowe i biurowce). Dodatnia wartość wskaźnika na wysokim poziomie obrazuje, że Spółka dokonuje zyskowej sprzedaży mieszkań oraz, że w dobie tuż po kryzysie prowadzi realizację projektów na wynajem, co w porównaniu z konkurencją jest zjawiskiem pozytywnym.
2. **Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody netto ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany szybszym tempem wzrostu zysku netto w stosunku do tempa wzrostu przychodów ze sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim.
3. **Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym tempem wzrostu zysku netto niż tempo wzrostu wartości aktywów.
4. **Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym wzrostem zysku netto w stosunku do tempa wzrostu kapitałów własnych.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki rentowności	2010r.	2009r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	14,9%	11,5%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	10,4%	8,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	2,7%	2,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	6,8%	5,2%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Przed analizą zmian tych wskaźników należy podać kilka cech charakterystycznych dla nich, bez względu na okres jakiego dotyczą a mianowicie do ich poziomów. Należy pamiętać że rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności, która to wiąże się ze stosunkowo długim cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, iż do zapasów w zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkujących dóbr szybko zbywalnych.

1. **Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów *360 / przychody netto ze sprzedaży) – spadek wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest spadkiem wartości zapasów przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Oznacza to, że Grupa Kapitałowa dalej dobrze sobie radzi ze sprzedażą własnych produktów (mieszkań), które nadal znajdują nabywców stąd ich zmniejszenie w zapasach. Również to poświadcza wzrost przychodów Spółki.
2. **Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych* 360 / przychody netto ze sprzedaży) - spadek tego wskaźnika spowodowany jest spadkiem należności przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży netto w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Część spadku tego wskaźnika ma charakter wewnątrz Grupy, a mianowicie znaczna część należności są należnościami od Spółek z Grupy (pożyczki i należności z tytułu z tytułu realizacji inwestycji) , zatem spadek tego wskaźnika mówi, że Spółka krócej finansuje swoje Spółki celowe w stosunku do roku poprzedniego. Należy jednak pamiętać, że właśnie takie jest przeznaczenie Spółki - zapewnienie finansowania Spółką celowym do momentu wypłaty transz kredytów celowych oraz zapewnienie początkowego wkładu własnego spółki, odzyskiwanego w momencie wypłaty transzy LMV kredytu (transzy opartej na wartości rynkowej a nie przerobów budowlanych pomniejszych o udział własny) po oddaniu obiektu do użytkowania. Spadek tego wskaźnika oznacza, że Spółka nie ma problemu z windykacją swoich należności.
3. **Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody ze sprzedaży – wzrost wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem wzrostu zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do tempa wzrostu przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim. Wzrost wskaźnika świadczy, że Spółka zwiększa realizację inwestycji, rozwijając się ora, że umie korzystać z kredytu

kupieckiego. Finansowanie się kapitałami obcymi przy bezpiecznych poziomach wskaźników płynności i zadłużenia obrazuje efektywne zarządzanie przez wykorzystywanie dźwigni finansowej w celu poprawiania rentowności.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki aktywności	2010r.	2009r.
Rotacja zapasów w dniach	317	399
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	232	277
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	56	42

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wskaźnik bieżący current ratio (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań przy jednoczesnym spadku aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek aktywów wynika ze spłaty pożyczek krótkoterminowych przez spółki zależne oraz spadku wartości zapasów (podpisanie umów ostatecznych na mieszkania). Spadek tego wskaźnika z poziomów wysokich do poziomów bezpiecznych, wręcz wzorcowych (od 1,2 do 2,0) wskazują na poprawę efektywności zarządzania wolnymi środkami i płynnością Spółki, tak aby przy zachowaniu pewności spłaty zobowiązań nie utrzymywać niepotrzebnie zbyt wysokich wolnych środków i wyeliminować nadpłynność. Utrzymywanie wysokich wskaźniki płynności z roku kryzysowego 2009 w roku rozwoju jakim był rok 2010 byłoby działaniem nieefektywnym.

Wskaźnik szybki quick ratio ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – tak samo jak w przypadku wskaźnika bieżącego spadek tego wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań przy jednoczesnym spadku aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek tego wskaźnika, do poziomów wzorcowych jest efektem poprawy zarządzania wolnymi środkami Spółki.

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika wynika ze szybszego tempa wzrostu zobowiązań w stosunku do tempa wzrostu środków pieniężnych. Utrzymywanie tego wskaźnika w wartościach wzorcowych wynika z polityki płynnościowej Spółki. Utrzymywanie go powyżej wartości wzorcowych miałyby się z celem, gdyż Spółka posiada bardzo duży bufor gotówkowy utrzymywany w wolnych liniach kredytowych w rachunkach bieżących oraz w natychmiast dostępnych kredytach rewolwingowych (odnawialne kredyty obrotowe). Stan ten podyktowany jest ekonomią, tj. bardziej efektywnym zarządczo jest bezpłatne utrzymywanie wolnych linii kredytowych niż blokowanie gotówki na rachunkach.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki płynności	2010r.	2009r.
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,65	2,81
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,80	1,28
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,17	0,23

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

1. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – utrzymanie się tego wskaźnika na zbliżonym poziomie wynika z podobnego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do tempa wzrostu aktywów ogółem.
2. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – spadek tego wskaźnika wynika z wolniejszego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu aktywów trwałych (zwiększenie udziału w jednostkach zależnych).
3. **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – niewielki wzrost tego wskaźnika wynika z wolniejszego tempa wzrostu aktywów ogółem do tempa wzrostu zobowiązań. Ponieważ oba tempa są podobne, wskaźnik ten pozostaje również na podobnym poziomie. Wskaźniki kształtują się na poziomach podobnych do tych z poprzedniego roku.
4. **Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – wzrost tego wskaźnika wynika z wolniejszego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu zobowiązań w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jednakże poziom ten

nadal jest poziomem bezpiecznym i przy wysokich, wzorcowych wskaźnikach płynności wzrost zobowiązań (zobowiązania finansowe) jest efektem zwiększenia efektywności spółki i wykorzystanie dźwigni finansowej, co przełożyło się na wyższe poziomy rentowności ROE opisane we wskaźnikach powyżej.

Wartości poszczególnych wskaźników obrazuje tabela.

Wskaźniki zadłużenia	2010r.	2009r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	39,2%	40,9%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	69,2%	83,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	59,5%	57,7%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	151,8%	141,1%

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

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach.

W roku 2010 do grupy projektów finansowanych za pomocą kredytów celowych dołączyły również duże projekty mieszkaniowe. Projekty te zgodnie z polityką Spółki finansowane są w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych.

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

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2010:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie (os. Bemowo, ul. Inflancka, ul. Zwycięzców), działek z projektami domów (Bilcza k. Kielc),
- umowy o Generalną Realizację Inwestycji, Przygotowanie Inwestycji itp. podpisywane ze Spółkami zależnymi, Umowy wniesienia lub sprzedaży gruntu do Spółki zależnej w celu realizacji projektu,
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni,
- Umowy ze spółkami zależnymi: ramowe, dzierżawy sprzętu komputerowego, pośrednictwa sprzedaży, korzystania ze znaku towarowego, ustanowienie zabezpieczeń, świadczenie usług marketingowych,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia,
- aktualizacja wartości zapasów,
- wypłaty dywidend i wypłaty z zysków,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2010:

- nie wystąpiły.

Spółka 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.

Na dzień 31 grudnia 2010 Spółka nie posiadała otwartych pozycji zabezpieczających zmianę kursów walut.

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

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

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- coraz większa aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur i centrów handlowych na 1000 mieszkańców w Polsce, Rumuni, na Węgrzech i na Ukrainie,
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego,
- działania Rządu wspierające wzrost gospodarczy, m.in. program „Rodzina na swoim”.

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- wejście na rynek dużych międzynarodowych firm inwestycyjno-deweloperskich,
- przepisy prawne powodujące znaczne utrudnienia w budowie obiektów wielkopowierzchniowych, protesty lokalnych organizacji kupieckich, ograniczające możliwość inwestowania w budowę centrów handlowych,
- spadek tempa wzrostu gospodarczego i pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce oraz krajach, gdzie Grupa prowadzi działalność,
- zmienność kursów walut obcych (EUR i USD),
- zmienność poziomów stóp procentowych,
- wzrost stawek VAT,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce.

Najważniejszymi wewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Spółki o sprecyzowanej i konsekwentnej polityce właścicielskiej,
- zdefiniowana grupa produktowa,
- ugruntowana pozycja Grupy na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- aktywna współpraca z największymi bankami,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami,
- struktura organizacyjna uwzględniająca istnienie centrów zysków odpowiedzialnych za poszczególne segmenty aktywności,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrażających Spółce),
- duża ilość gruntów w posiadaniu, przeznaczonych pod inwestycje.

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur prawnych,
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

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

W roku 2010 Grupa Echo była znacznie bardziej aktywna niż przed rokiem. Oddano do użytkowania 4 projekty biurowe: kolejne etapy Parku Postępu w Warszawie i II-go etapu Malta Office Park w Poznaniu, Avatar w Krakowie, oraz Oxygen w Szczecinie. Rozpoczęto realizację 6 projektów mieszkaniowych: Osiedle Południowe w Dyminach pod Kielcami, Dom Pod Słowikiem w

Krakowie, Kasztanowa Aleja i Pod Klonami w Poznaniu, Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu oraz Rezydencje Leśne w Warszawie. Wystartowała również realizacja III etapu projektu biurowego na Malcie w Poznaniu.

Dodatkowo kontynuowano realizację apartamentowca Klimt House w Warszawie oraz rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.

Spółka nie tylko będzie kontynuować rozpoczęte projekty, ale pod wpływem obserwacji ożywienia na rynku zamierza uruchamiać kolejne inwestycje.

Grupa w roku 2011 zamierza oddać do użytkowania 1 projekt biurowy, 1 centrum handlowo-rozrywkowe i 6 projektów mieszkaniowych, w których powierzchnia wynajmowana to 52 tys. mkw., a powierzchnia sprzedawana 119 tys. mkw. oraz uruchomić realizację 5 projektów biurowych, 1 hotelu, 5 centrów handlowych i 9 projektów mieszkaniowych, gdzie powierzchnia wynajmowana to 200 tys. mkw. i 59 tys. mkw. powierzchni sprzedawanej.

Rok 2010 upłynął również nad obserwacją rynku w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwieńczeniem było zwiększenie „banku ziemi” o kolejne zakupy dokonane w roku 2010 i na początku roku 2011. Spółka w kolejnym roku nadal zamierza aktywnie poszukiwać dobrych lokalizacji pod projekty inwestycyjne.

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

W 2010 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania spółką Echo Investment S.A. i jej grupą kapitałową.

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

W 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

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

20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2010 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 818 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 774 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 285 tysięcy złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2010r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 45 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

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

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

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 31.12.2010 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.200.000	0,05 zł	60.000 zł	0,29%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98.800	0,05 zł	4.940 zł	0,02%
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 31.12.2010 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
------------------------------------	--------------------	---------	---	---

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

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

23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

W dniu 5 sierpnia 2008 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki oraz §2 pkt. 1) rozdziału IV Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment w roku 2009 i 2010.

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

1. należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2010 rok: 120.000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2009 rok to 115.000 zł.
2. z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok 105.000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok: 95.000 zł.
3. z tytułu usług doradztwa podatkowego, w tym zapłacone w 2010 roku 0 zł oraz w 2009 roku 0 zł.
4. z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2010 rok 0 zł oraz w 2009 roku 0 zł.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 2 maja 2011 r.

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2010 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2010 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 2 maja 2011 roku



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU
ECHO INVESTMENT S.A.
o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego
w 2010 roku

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2010 ROKU

1. Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny, lub zbioru zasad ładu korporacyjnego, na którego stosowanie emitent mógł się zdecydować dobrowolnie, oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny, lub wszelkich odpowiednich informacji dotyczących stosowanych przez emitenta praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym wraz z przedstawieniem informacji o stosowanych przez niego praktykach w zakresie ładu korporacyjnego,

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

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

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

2. W zakresie, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.

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

Część I „Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych”

Zasada nr 1 „Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności”

Tiret 1 „Prowadzić swoją stronę internetową o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: [http://naszmodel.gpw.pl/;](http://naszmodel.gpw.pl/)”

Częściowe odstępstwo od stosowania zasady 1 tiret 1. Spółka nie prowadzi strony internetowej wg wzoru wskazanego pod adresem [http://naszmodel.gpw.pl/;](http://naszmodel.gpw.pl/). Spółka informuje, iż informacje zawarte we własnym serwisie internetowym zawierają większość informacji wymaganych w modelowym serwisie. Spółka zamierza w najbliższym czasie stopniowo modelować swoją stronę internetową, tak aby docelowo zakres i sposób prezentacji informacji relacji odpowiadał stronie modelowej ładu korporacyjnego.

Tiret 3 „Umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upublicznić go na swojej stronie internetowej”.

Zasada nie jest i w najbliższym czasie nie będzie stosowana. Spółka nie transmituje obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet gdyż Statut Spółki oraz Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy przewidują osobiste uczestnictwo w walnym zgromadzeniu lub reprezentację przez pełnomocnika i nie nakładają w tym zakresie żadnych ograniczeń. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu są niezwłocznie publikowane w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej.

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

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

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

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

Część II „Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych”

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

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

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

pkt. 11: „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki”.

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

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

W 2010 roku zasada ta nie była stosowana. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązaniem, są wystarczające. Nadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Część III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych”

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

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

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

Zasada nr 6: „Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem

wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.”

Zasada ta w 2010 roku nie była stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment SA. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez WZA Spółki. Wobec powyższego nie ma podstaw do ograniczania swobody w wyborze członków Rady Nadzorczej Spółki. Nadto kryterium „niezależności” nie służy prawidłowo określeniu pozycji i kryteriów, którymi powinien kierować się członek Rady Nadzorczej podejmując decyzje w wykonaniu swojego mandatu. Z racji samego faktu powołania i możliwości odwołania przez akcjonariuszy oraz funkcji członka Rady, którą jest reprezentowanie akcjonariuszy jest to kryterium iluzoryczne i niejasne. Zdaniem Spółki „niezależność” członków organów Spółki to możliwość i konieczność działania w granicach prawa i w interesie Spółki – i tak rozumianą niezależność Spółka respektuje.

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

Powyższa zasada nie była w 2010 r. stosowana. W ramach Rady Nadzorczej istnieje Komitet Audytu którego funkcjonowanie określa Regulamin Komitetu Audytu, który określa zadania i funkcjonowanie komitetu.

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

Zasada nie była w 2010 r. stosowana. Uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązaniem, są wystarczające. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Część IV „Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy”

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

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

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

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

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

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

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

3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

I. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

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

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

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi). Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe.

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

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

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

III. Opis pozostałego wykorzystania systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego.

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

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

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

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

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

Cały system sprawozdawczości wykorzystuje stosowaną w Spółce rachunkowość finansową i zarządczą zbudowaną w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej). Dzięki temu sprawozdawczość zarządcza nie jest oderwana od sporządzanych sprawozdań finansowych i uwzględnia format oraz szczegółowość danych w nich prezentowanych. Proces sporządzania sprawozdań finansowych opisany został w punkcie powyżej. Natomiast proces raportowania okresowego oraz sprawozdawczości zarządczej jest pochodną, kontynuacją procesu budżetowania opisanego powyżej. Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy. Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Spółki i zminimalizować potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Działu Budżetowania i Analiz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach, to znaczy analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

IV. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.

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

4. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Echo Investment S.A., liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego		% ogólnej liczby	
		Echo Investment SA	Liczba głosów na WZA Echo Investment SA	Echo Investment SA	głosów na WZA Echo Investment SA
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%	40,46%
ING OFE*	37 528 063	8,94%	37 528 063	8,94%	8,94%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK*	36 683 460	8,73%	36 683 460	8,73%	8,73%
PZU Złota Jesień OFE*	21 419 085	5,1%	21 419 085	5,1%	5,1%

* na podstawie rocznej struktury aktywów OFE, stan na dzień 31 grudnia 2010 r.

Informacje otrzymane przez Echo Investment w 2010 r. w zakresie własności znacznych pakietów akcji

W dniu 19 sierpnia 2010 roku Emitent powziął informację od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA (AVIVA PTE), które na podstawie art. 69 ust. 1 i ust.4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 z późn. zm.), zawiadamia, iż Aviva otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK (AVIVA OFE) w wyniku transakcji zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., zmniejszył stan posiadania akcji Spółki poniżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Przed ww. transakcjami zbycia akcji, na dzień 12 sierpnia 2010 roku, AVIVA OFE posiadała 42.680.018 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 10,16% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 42.680.018 głosów, które stanowią 10,16% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o których mowa powyżej, na dzień 13 sierpnia 2010 roku, AVIVA OFE posiadała 39.140.018 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 9,32% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 39.140.018 głosów, co stanowi 9,32% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 5 listopada 2010 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Członek Rady Nadzorczej Emitenta informuje, iż w dniu 29 października 2010 roku osoba blisko z nim związana, spółka FTF Galleon S.A. z siedzibą w Luksemburgu przy Charles de Gaulle 2-8, L-1635 Luksemburg, zarejestrowana w Rejestrze Spółek Handlowych w Luksemburgu pod numerem B 154340, w której jednocześnie pełni funkcje zarządzające, nabyła akcje zwykłe na okaziciela Echo Investment SA. Nabycie akcji Emitenta nastąpiło poza rynkiem regulowanym, w Luksemburgu, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego osoby blisko związanej w drodze wniesienia akcji Emitenta jako wkładu niepieniężnego oraz w Polsce w wyniku odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. Akcje Emitenta w ilości 10.120.850 wniesione zostały aportem według ich wartości rynkowej, ustalonej na bazie średniej ceny ważonej notowań akcji na GPW w Warszawie S.A. z okresu ostatnich 6 miesięcy liczonej do dnia 22 października 2010 roku, tj. 4,58 zł za akcję.

W dniu 10 listopada 2010 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego spółka Barccapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, informuje, że w dniu 04 listopada 2010 roku otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego z siedzibą w Nikozji (District Court of Nicosia) z dnia 29 października 2010 roku o zatwierdzeniu ze skutkiem na dzień 1 listopada 2010 roku połączenia spółek Barccapital Investment Ltd. (Spółka przejmująca) i Magellan Pro-Equity Fund I S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka przejmowana), w wyniku którego spółka Barccapital Investment Ltd. przejęła w drodze sukcesji uniwersalnej aktywa i pasywa spółki Magellan Pro-Equity Fund I S.A. Obie te spółki to podmioty zależne od Pana Michała Sołowowa. Powyższe zdarzenie spowodowało, że spółka Barccapital Investment Ltd. zwiększyła stan posiadania głosów powyżej 33 1/3% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.

Przed dniem 1 listopada 2010 roku spółka Barccapital Investment Ltd. posiadała 502.000 akcji Echo Investment S.A, co stanowiło 0,12% w kapitale zakładowym oraz dawało 502.000 głosów na WZA stanowiących 0,12% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, po dokonaniu zatwierdzenia połączenia ww. spółek, spółka Barccapital Investment Ltd. posiada 141.911.680 akcji Echo Investment S.A, co stanowi 33,79% w kapitale zakładowym oraz daje 141.911.680 głosów na WZA stanowiących 33,79% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Spółka Barccapital Investment Ltd. w okresie najbliższych 12 miesięcy nie zamierza nabywać akcji spółki Echo Investment S.A.

5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

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

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części i liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

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

7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

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

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

8.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych, Regulamin Działalności Zarządu oraz Statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

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

8.2. Uprawnienia osób zarządzających

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

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

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

9. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta.

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

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

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

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

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia.

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

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

11. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów.

ZARZĄD SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2010 ROKU

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2010 r. i na dzień przekazania niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

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

ZARZĄD SPÓŁKI – ZASADY DZIAŁANIA W 2010 ROKU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, którym przewodniczy Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie

Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę. Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie – za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki. Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

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

W roku 2010 Zarząd Spółki wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli. Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2010 ROKU

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiał się następująco:

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

W dniu 26 maja 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A., ustaliło skład Rady Nadzorczej na nową kadencję w ilości 6 (słownie: sześć) osób oraz na podstawie uchwały nr 18 w sprawie powołania Rady Nadzorczej na kolejną kadencję w dniu 26 maja 2010 roku powołana na okres 3-letniej kadencji następujące osoby nadzorujące:

- Wojciech Ciesielski
- Andrzej Majcher
- Mariusz Waniołka
- Robert Oskard
- Tomasz Kalwat
- Karol Żbikowski

Obecny skład Rady Nadzorczej Spółki, w odniesieniu do składu Rady Nadzorczej Echo Investment SA poprzedniej kadencji, nie uległ zmianie.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.:

Wojciech Ciesielski

Lat 48. Magister prawa, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, adwokat. W latach 1987 – 1990 zatrudniony w Sądzie Rejonowym w Kielcach jako aplikant sądowy, w 1990 roku złożył egzamin sędziowski. Od 1991 roku w grupie firm Michała Sołowowa pełnił funkcje szefa zespołu prawnego, prokurenta, członka zarządów, członka rad nadzorczych. W okresie 2002 – 2004 r. członek rady nadzorczej „Orbis”. Obecnie członek rady nadzorczej Synthos S.A. Dnia 25 czerwca 2003 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Wojciech Ciesielski nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki

kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Andrzej Majcher

Lat 48 lat. Magister inżynier, absolwent Wydziału Mechanicznego Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach. W latach 1987-1991 zatrudniony w Przedsiębiorstwie Budownictwa Rolniczego w Białobrzegach na stanowisku głównego mechanika. Od czerwca 1991 roku pełnił funkcję kierownika grupy robót w Przedsiębiorstwie Budowlanym MITEX w Kielcach. Od września 1993 roku pracował na stanowisku zastępcy prezesa ECHO PRESS Sp. z o.o. w Kielcach, a od listopada 1993 roku – na stanowisku dyrektora. Od dnia 30 czerwca 1994 roku do 26 marca 2007 roku pełnił funkcję prezesa zarządu Echo Investment S.A. Dnia 29 maja 2007 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Od czerwca 2007 roku pełni funkcję członka zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

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

Mariusz Waniółka

Lat 44. Magister ekonomii, absolwent Akademii Ekonomicznej w Krakowie. W latach 1994-1996 pracował w Pesico Trading Sp. z o.o. m.in. na stanowisku dyrektora ds. finansowych. Od listopada 1996 roku do czerwca 2001 roku był dyrektorem finansowym NOMI S.A. w Kielcach, od grudnia 1997 roku sprawował funkcję wiceprezesa zarządu NOMI S.A. Obecnie dyrektor ds. administracyjnych w Magellan Pro-Service Sp. z o.o. członek rad nadzorczych: Cersanit S.A., Barlinek S.A., Sythnos S.A. Dnia 6 kwietnia 2004 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

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

Robert Oskard

Lat 49. Absolwent Wydziału Fizyki Technicznej i Matematyki Stosowanej Politechniki Warszawskiej.

W latach 1987 - 1990 zatrudniony w Fabryce Łożysk Toczonek Iskra zajmując się projektowaniem i programowaniem systemów informatycznych, a w okresie 1990 - 1992 w Urzędzie Wojewódzkim w Kielcach jako Informatyk Wojewódzki. W latach 1992 - 2000 pracował w Exbud S.A., m.in. na stanowiskach Dyrektora Biura Planowania i Analiz Ekonomicznych, Dyrektora Biura Rozwoju oraz Dyrektora Biura Systemów Zarządzania. W latach 2000 - 2002 pełnił funkcję Dyrektora ds. Projektów Strategicznych w Echo Investment S.A. Następnie Dyrektor Zarządzający w Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o., a obecnie Dyrektor Zarządzający w Magellan Pro-Equity Fund I S.A.

Obecnie członek rad nadzorczych:

- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach,
- Synthos Kralupy a.s. z siedzibą w Kralupach nad Węltawą (przewodniczący),
- Barlinek S.A. z siedzibą z siedzibą w Kielcach,
- North-Fish Polska S.A. z siedzibą w Kielcach,
- Synthos S.A. z siedzibą w Oświęcimiu.

W latach 1996-2007 pełnił funkcje przewodniczącego lub członka kilkunastu innych rad nadzorczych w tym kilku spółek publicznych.

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

Tomasz Kalwat

Lat 34. Adwokat, absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Warszawskiego, Wydziału Bankowość i Finansów Szkoły Głównej Handlowej oraz University of Ottawa. Stypendysta Edward Berry McDougall Scholarship. Autor publikacji „Skonsolidowane sprawozdania finansów” oraz artykułów Przeglądu Prawa Handlowego i Rejenta. W latach 2001-2006 wykładowca na Wydziale Prawa UW. Przebieg kariery zawodowej obejmuje pracę m.in. w: Althimer&Gray (2001-2002), Baker&McKenzie (2004-2006). Dnia 30 maja 2006 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

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

Karol Żbikowski

Lat 40. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej, Wydział Handlu Zagranicznego oraz Studiów Podyplomowych Bankowości Inwestycyjnej, London Guildhall University Program przy Gdańskiej Akademii Bankowej i Uniwersytecie Gdańskim. W 1994 r.

uzyskał licencję maklera papierów wartościowych. W latach 1994-1997 był zatrudniony w Banku Handlowym w Warszawie S.A. Centrum Operacji Kapitałowych. W latach 1997-2003 pracował w Societe Generale Securities Polska SA, gdzie w latach 1997-1998 sprawował funkcję Członka Zarządu - Dyrektora ds. Obrotu, a od 1999 roku Prezesa Zarządu. W latach 2003-2005 doradca w Enterprise Investors, a w latach 2004-2005 partner w Investor Relations Partners. W 2005 r. doradca Zarządu Orbis S.A. Od grudnia 2005 r. Prezes Zarządu IR Services Sp.z o.o. Od listopada 2006 do listopada 2007 Dyrektor Zarządzający w Unicredit CA IB Polska - Markets and Investment Banking.

Od kwietnia 2008 członek zarządu Wydawnictw Szkolnych i Pedagogicznych SA. Pan Karol Żbikowski zasiadał w Radach Nadzorczych Fasing S.A., Elektrim Telekomunikacja Sp. z o.o. oraz Cersanit S.A. Obecnie Pan Karol Żbikowski zasiada w Radzie Nadzorczej Echo investment S.A., jest także wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Elektrobudowa SA.

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

W dniu 20 lipca 2010 roku, Rada Nadzorcza działając na podstawie § 1 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podjęła uchwałę w sprawie wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej Echo Investment SA.

Przewodniczącym Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Pan Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącymi Pan Andrzej Majcher i Pan Mariusz Waniołka. Funkcje pełnione będą począwszy od dnia 20 lipca 2010 roku.

Obecnie skład i powierzone funkcje w Radzie Nadzorczej Emitenta przedstawiają się następująco:

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

Rada Nadzorcza Spółki – zasady działania w 2010 roku

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

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

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

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

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie w tym względzie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie w tym względzie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 3 osoby, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady.

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

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

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

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

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

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

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

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

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

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,

- dokonywania rewizji stanu majątku spółki.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym, od dnia 1 stycznia do dnia 26 maja 2010 roku, Komitet Audytu działał w składzie:

- Mariusz Waniołka – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Robert Oskard – Członek Komitetu Audytu,
- Tomasz Kalwat – Członek Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza Echo Investment SA, w związku z wygaśnięciem w dniu 26 maja 2010 roku mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej, postanowiła, iż Komitet Audytu będzie się składać z trzech członków i wybrała, z dniem 20 lipca 2010 roku, następujące osoby wchodzące w skład Komitetu Audytu:

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

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

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 2 maja 2011 roku

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

echo
I N V E S T M E N T