



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY

Grupy Kapitałowej Echo Investment
za pierwsze półrocze 2011 roku

echo

I N V E S T M E N T

SPIS TREŚCI:

1.	SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	3
2.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	25
3.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ	44
3.1.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń	44
3.2.	Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	52
3.3.	Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej	53
3.4.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie	53
3.5.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	53
3.6.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	54
3.7.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	54
3.8.	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego	55
3.9.	Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	56
3.10.	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	58
3.11.	Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	61
3.12.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	61
3.13.	Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	62
3.14.	Informacje o postępowaniu przed sądem	62
3.15.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	62
3.16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	62
3.17.	Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment.....	62
3.18.	Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	64
3.19.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2011 roku	64

1. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2011 roku, obejmujące okres od 01 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości Sprawozdawczości Finansowej

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

	Nota	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		1 349	1 227	952
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		23 217	24 952	25 342
1.3. Należności długoterminowe		308	39	40
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2	2 938 510	2 808 083	2 847 304
1.5. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	2	831 682	689 039	816 683
1.6. Inwestycje finansowe		44 585	4	634
1.7. Udzielone pożyczki		6	21	13
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 726	15 404	24 627
		3 862 383	3 538 769	3 715 595
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	3	476 418	474 593	380 252
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		1 458	1 839	1 272
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		39 042	42 111	40 220
2.4. Należności handlowe i pozostałe		83 119	52 491	61 966
2.5. Udzielone pożyczki		55 254	1 039	-
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	4	920	828	498
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		357 269	379 289	269 585
		1 013 480	952 190	753 793
AKTYWA RAZEM		4 875 863	4 490 959	4 469 388

	Nota	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
PASYWA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 956 805	1 875 575	1 788 529
1.1.1. Kapitał zakładowy		21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy		1 857 464	1 709 726	1 709 726
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)		75 107	147 738	57 072
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia		3 234	(2 889)	731
1.2. Udziały niekontrolujące		(61)	(59)	(19)
		1 956 744	1 875 516	1 788 510
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy na zobowiązania		13 775	11 565	10 850
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		260 260	239 870	279 045
		274 035	251 435	289 895
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	5	2 041 281	1 746 175	1 783 885
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	4	5 448	10 310	20 975
3.3. Otrzymane kaucje		16 154	40 439	42 247
3.4. Leasing		55 062	56 756	56 910
		2 117 945	1 853 680	1 904 017
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki	5	288 963	325 200	323 182
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	4	4 110	8 586	54 704
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 028	2 839	1 683
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		16 506	37 964	23 890
4.5. Zobowiązania handlowe		134 555	102 550	48 450
4.6. Zobowiązania pozostałe		8 035	11 908	18 190
4.7. Otrzymane zaliczki		73 942	21 281	16 867
		527 139	510 328	486 966
PASYWA RAZEM		4 875 863	4 490 959	4 469 388

	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 956 805,00	1 875 575,00	1 788 529,00
Liczba akcji (w tys. sztuk)	420 000	420 000	420 000
Wartość księgowa na jedną akcję	4,66	4,47	4,26

SKONSOLIDOWANY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [w tys. PLN]

Nota	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
Przychody	182 263	231 866
Koszt własny sprzedaży	(62 397)	(101 435)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	119 866	130 431
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	9 803	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	61 644	28 944
Koszty sprzedaży	(11 368)	(9 143)
Koszty ogólnego zarządu	(18 407)	(17 275)
Pozostałe przychody operacyjne	12 072	15 812
Pozostałe koszty operacyjne	(6 407)	(9 112)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	167 203	139 657
Przychody finansowe	17 030	117 812
Koszty finansowe	(85 205)	(167 920)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(7 277)	(18 288)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	162
Zysk (strata) brutto	91 751	71 423
Podatek dochodowy	(16 646)	(14 398)
- część bieżąca	(3 578)	(5 195)
- część odroczone	(13 068)	(9 203)
Zysk (strata) netto, w tym:	75 105	57 025
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	75 107	57 072
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(2)	(47)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (półroczny)	75 107	57 072
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	420 000	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,18	0,14

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [w tys. PLN]

Nota	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
Zysk netto	75 107	57 072
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	6 123	(2 229)
Inne całkowite dochody netto	6 123	(2 229)
Całkowity dochód, w tym:	81 230	54 843
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	81 232	54 890
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(2)	(47)

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata) z lat ubiegłych	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Za okres od 01.01.2011 do 30.06.2011							
Stan na początek okresu (przekształcony, porównywalny)	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	147 738	(147 738)	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	6 123	6 123	-	6 123
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	75 107	-	75 107	(2)	75 105
Stan na koniec okresu	21 000	1 857 464	75 107	3 234	1 956 805	(61)	1 956 744
Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010							
Stan na początek okresu (przekształcony, porównywalny)	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	112 225	(112 225)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	43	43
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(5 849)	(5 849)	-	(5 849)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	147 738	-	147 738	(94)	147 644
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	147 738	(2 889)	1 875 575	(59)	1 875 516
Za okres od 01.01.2010 do 30.06.2010							
Stan na początek okresu (przekształcony, porównywalny)	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	112 225	(112 225)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	36	36
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(2 229)	(2 229)	-	(2 229)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	57 072	-	57 072	(47)	57 025
Stan na koniec okresu	21 000	1 709 726	57 072	731	1 788 529	(19)	1 788 510

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	75 105	57 025
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	(162)
2. Amortyzacja środków trwałych	1 021	1 857
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	7 277	18 288
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	58 826	58 122
5. Podatek dochodowy bieżący	16 646	14 399
6. Podatek dochodowy zapłacony	(5 010)	(5 416)
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(70 516)	(42 513)
8. Zmiana stanu rezerw	2 210	(5 800)
9. Zmiana stanu zapasów	(473)	41 229
10. Zmiana stanu należności	(27 828)	24 240
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 616	(19 130)
	(1 231)	85 114
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	73 874	142 139
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 381	617
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	53 002	-
3. Z aktywów finansowych	6 770	5 194
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	61 153	5 811
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(790)	(9 104)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(237 873)	(143 329)
3. Na aktywa finansowe	(106 275)	(85 252)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(344 938)	(237 685)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(283 785)	(231 874)

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN] C.D.

	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	163 696	206 162
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	295 000	115 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	458 696	321 162
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(29 201)	(72 760)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(185 000)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(7)	(56)
8. Odsetki	(62 720)	(55 898)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(276 928)	(128 714)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	181 768	192 448
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(28 143)	102 713
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(22 020) 6 123	100 484 (2 229)
F. Środki pieniężne na początek okresu	379 289	169 101
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	357 269	269 585
o ograniczonej możliwości dysponowania	49 658	13 791

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

Informacje ogólne

Podstawowy przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”) to budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo- rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Jednostką dominującą Grupy jest Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36. Spółka, działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o., została zarejestrowana 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 - budownictwo.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2010 roku jak i na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2010 roku jak i na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, wiceprzewodniczący Mariusz Waniołka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodzi: Mariusz Waniołka – przewodniczący oraz Robert Oskard i Karol Żbikowski.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku (w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej i zestawienia zmian w kapitale własnym). Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

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

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego Spółka opierała się o zasady zawarte w MSR 34. Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2010.

Sprawozdanie niniejsze 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 Grupy wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego sprawozdania finansowego.

W działalności Grupy Echo Investment nie występuje sezonowość.

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 2011 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

Polityka rachunkowości

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2010 rok.

Skład Grupy Kapitałowej

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. obejmuje jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. oraz jej spółek zależnych. Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka bezpośrednio lub poprzez swoje inne jednostki zależne posiada ponad połowę praw głosów w danej jednostce. Sprawowanie kontroli ma miejsce także wówczas kiedy Spółka ma możliwość wpływania na działalność operacyjną i finansową danej jednostki. Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i pasywa jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat okresu, w którym nastąpiło nabycie. Udział akcjonariuszy mniejszościowych jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto. W kolejnych okresach, straty przypadające akcjonariuszom mniejszościowym powyżej wartości ich udziałów, pomniejszają kapitały jednostki dominującej.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości 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 procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która odpowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodzi 76 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

JEDNOSTKI ZALĘŻNE

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
„ACC - Grupa Echo 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 – SPV 7
„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Echo – Bełchatów" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Budivelnyy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
"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 – 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 – Galeria Kielce” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
"Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Lublin	100%	Echo Investment S.A.
"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 – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Project Management Ingtatlanhasznosito” 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.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 7” 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%	XXXIV FIZ Forum
"Echo Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Hungary Ingtatlanhasznosito” 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.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Galaxy – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o. o.)	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Tarnów - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

„Grupa Echo Sp. z o.o. – 1” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„MDP” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Olympus Prime” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Pasaż Grunwaldzki – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"PHS – Projekt CS Sp. o.o.” S.k.a. (dawniej „Centrum handlowe PHS” S.A.)	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„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 CS” 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%	XXXIV FIZ Forum
"Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
"Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
"Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 12
"Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 69” 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 Naramowice” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Zakłady Ogrodnicze Naramowice 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%	XXIX FIZ Forum
"Projekt S” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
"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.

Zmiany w I półroczu 2011 roku w Grupie wynikają z tego, że spółki wchodzące w skład grupy Echo Investment:

- sprzedały wszystkie posiadane udziały w firmach „Projekt Echo – 57” Sp. z o.o. i „Projekt Echo – 99” Sp. z o.o.;
- nabyły 100% udziałów w firmach: „Echo - Facility Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. k.; „Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o., „Grupa Echo Sp. z o.o. – 1” S.k.a., „Olympus Prime” Sp. z o.o., „Projekt CS” Sp. z o.o., „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o. i „Projekt Echo – 69” Sp. z o.o.;

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy określono jako dające się wyodrębnić obszary, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych,

- najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych,
- najem i sprzedaż powierzchni biurowych i hotelowych.

Segmenty te określono jako dające się wyodrębnić obszary gospodarczej, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów branżowych.

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom bądź z transakcji z innymi segmentami Grupy, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Grupy i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Grupy, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- zysków nadzwyczajnych,
- przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Do przychodów segmentu zalicza się udziały Grupy Kapitałowej w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub pozostałych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności, pod warunkiem jednak, że powyższe pozycje są zawarte w skonsolidowanych lub ogólnych przychodach jednostki gospodarczej.

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom oraz kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami w ramach Grupy, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Grupy, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- strat nadzwyczajnych,
- odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- obciążeń z tytułu podatku dochodowego,
- kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 6A – 6D do skróconego sprawozdania finansowego.

Szacunki Zarządów spółek z Grupy

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

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). 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.

Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy. Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość 17 nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2011 roku wyniosła 737 097 tys. EUR (686 792 tys. EUR na 30 czerwca

2010 – 19 nieruchomości, 709.058 tys. EUR na 31 grudnia 2010 – 19 nieruchomości). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2011 roku zawierały się w przedziałach od 7,15% do 9,75%. Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na bazie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Na koniec Okresu sprawozdawczego, 3 projekty będące częściowo w budowie: Malta Office Park w Poznaniu (II etap), Galeria Echo w Kielcach i Oxygen w Szczecinie wycenione zostały do wartości godziwej metodą dochodową. Szacowany termin zakończenia procesów inwestycyjnych dla tych nieruchomości waha się od 2 do 6 miesięcy. Pozostałe projekty w budowie charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodnego oszacowania wartości godziwej tych nieruchomości. Na 30 czerwca 2011 roku grupa posiadała 23 nieruchomości inwestycyjne w budowie (19 nieruchomości na dzień 30 czerwca 2010, 21 nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010).

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 3), które nie znajdują się w obrocie naaktywnym 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.

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.

Informacje o znaczących zdarzeniach po dacie bilansu

W dniu 25 lipca 2011 roku Echo Investment S.A. i Echo - Kielce 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały, w wykonaniu Warunkowej Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zawartej dnia 4 września 2008 roku, Umowę Przyniesioną w wyniku której Grupa Echo Investment S.A. zbyła na rzecz Orbis S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w Łodzi. W przypadku nieskorzystania przez Gminę Miasto Łódź z przysługującego jej prawa pierwokupu, Strony podpiszą umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

W dniu 4 sierpnia 2011 roku Grupa otrzymała z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 28 lipca 2011 zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego firmy Echo – Aurus Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Z dniem rejestracji spółka zależna od Echo Investment S.A.: Echo – Aurus Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się z innymi spółkami zależnymi od Echo Investment S.A.: Echo – SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, Echo – Kielce 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, Projekt Naramowice Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach i Princess Boryszewska Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

W dniu 11 sierpnia 2011 roku Grupa zawarła ze spółką Ustra Sp. z o.o. (Sprzedający) z siedzibą w Kielcach, przedwstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą udziałów w spółce Astra Park sp. z o.o. (Spółka) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 271678. Umowa dotyczy wszystkich udziałów spółki Astra Park Sp. z o.o. - tj. 738 801 (siedemset trzydzieści osiem tysięcy osiemset jeden) udziałów Spółki o łącznej wartości nominalnej 36 940 050 (trzydzieści sześć milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćdziesiąt) złotych. Umowa ostateczna zostanie zawarta pod warunkiem m.in. udzielenia przez Eurohypo Aktiengesellschaft z siedzibą w Eschborn Niemcy, banku w którym spółka Astra sp. z o.o. posiada kredyt na kwotę 21,8 mln EUR, zgody na sprzedaż udziałów. Ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunków, jednak nie później niż do dnia 30 września 2011 r. W przypadku nie spełnienia się warunków w w/w terminie umowa ulega rozwiązaniu. Strony ustalają cenę sprzedaży udziałów na kwotę 67,50 mln PLN. Cena za udziały zostanie zapłacona w terminie 3 dni od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Sprzedający jest podmiotem zależnym od Pana Michała Sołowowa, znaczącego akcjonariusza Echo Investment S.A. Spółka Astra Park Sp. z o.o. jest właścicielem nowoczesnego kompleksu biurowego w Kielcach przy al. Solidarności 36, w skład którego wchodzi trzy budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowalnej 16 300 mkw oraz przylegające do nich nieruchomości gruntowe stanowiące rezerwę pod rozbudowę parku biurowego. Grupa posiada prawomocne pozwolenie na budowę czwartego budynku biurowego o powierzchni całkowitej 10 000 mkw. Grupa, oprócz powiększenia w wyniku nabycia Spółki portfolio powierzchni biurowej, zamierza w przyszłości wykorzystać potencjał należących do nabywanej Spółki nieruchomości gruntowych w celu rozbudowy istniejącego kompleksu biurowego, a tym samym zwiększenia NOI projektu.

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady nadzorczej

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2011 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 438 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 413 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 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 30 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 30 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 18 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 18 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 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Informacje ogólne

Podstawowy przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”) to budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo- rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Jednostką dominującą Grupy jest Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36. Spółka, działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o., została zarejestrowana 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 - budownictwo.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2010 roku jak i na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień na dzień 30 czerwca 2010 roku jak i na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodzi: Mariusz Waniółka – przewodniczący oraz Robert Oskard i Tomasz Kalwat.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
1. Zobowiązania warunkowe			
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	600	600	4 780
Zobowiązania warunkowe, razem	600	600	4 780

Grupa Kapitałowa otrzymała od PKO BP SA gwarancję na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty zasądzonych kwot na rzecz Beneficjenta. Wysokość zobowiązania pozabilansowego to 600 tys. zł.

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej, nie odbiegającej od wartości godziwej.

NOTA 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Stan na początek okresu	2 808 083	2 781 447	2 781 447
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	213 008	29 747
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	113 176	119 471	47 548
- zmiany wyceny nieruchomości	61 644	104 289	-
	174 820	436 768	77 295
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	42 704	195 470	-
- zmiany wyceny nieruchomości	-	213 981	11 436
- przeniesienie do zapasów	-	679	-
- spłata wieczystego użytkowania (leasing)	1 689	2	2
	44 393	410 132	11 438
Stan nieruchomości na koniec okresu	2 938 510	2 808 083	2 847 304

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Aktualizacja wartości nieruchomości" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 30 czerwca 2011 r. Grupa posiadała 17 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR (także USD), wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeliczone na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

NOTA 2B

UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM ŚRÓDROCZNYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (tys. zł)	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2011 - 31.12.2010	01.01.2010 - 30.06.2010
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	149 855	312 518	152 270
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	48 907	104 115	52 004
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-	-

NOTA 2C

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Stan na początek okresu	689 039	705 577	705 577
a) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu nieruchomości	60 322	181 650	36 371
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	75 627	18 605	49 726
- przeniesienia z zapasów	7 780	-	-
- leasingu (wieczyste użytkowanie)	-	-	16 205
- zmiany wyceny nieruchomości	-	-	40 379
	143 729	200 255	142 681
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	-	1 284	636
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	213 008	29 747
- zmiany wyceny nieruchomości	-	998	-
- różnic kursowych	1 082	-	1 188
- spłata wieczystego użytkowania (leasing)	4	-	4
- likwidacji	-	1 503	-
	1 086	216 793	31 575
Stan nieruchomości na koniec okresu	831 682	689 039	816 683

NOTA 3A

ZAPASY (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) materiały	203	203	187
b) półprodukty i produkty w toku	453 955	446 895	335 194
c) produkty gotowe	20 407	24 296	38 340
d) towary	1 853	3 199	1 953
e) zaliczki na dostawy	-	-	4 578
Zapasy razem	476 418	474 593	380 252

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

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

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

NOTA 3B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (tys. zł)	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2010 - 30.06.2010
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	7 948	61 730	69 424
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	1 388	1 388	1 402
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	8 396	8 396	4 223

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 danym okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży"

NOTA 4A

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA) (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) Interest Rate Swap	-	-	-
b) opcje na kursy walutowe	-	-	-
c) terminowe kursy walutowe "forward"	920	828	498
Pochodne inwestycje finansowe, razem	920	828	498
z czego o terminie zapadalności:			
-do 1 roku	920	828	498
-od 1 do 3 lat	-	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-	-
-powyżej 5 lat	-	-	-

NOTA 4B

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA) (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) Interest Rate Swap	5 448	8 020	9 131
b) opcje na kursy walutowe	-	8 478	13 133
c) terminowe kursy walutowe "forward"	4 110	2 398	53 415
Pochodne zobowiązania finansowe, razem	9 558	18 896	75 679
z czego o terminie zapadalności:			
-do 1 roku	4 110	8 586	54 704
-od 1 do 3 lat	-	2 290	11 844
-od 3 do 5 lat	5 448	4 366	4 945
-powyżej 5 lat	-	3 654	4 186

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 30 czerwca 2011 roku wynosiła 111,6 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2011- 2012 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Zawarte transakcje IRS zabezpieczają przed ryzykiem zmian stóp procentowych część przyszłych płatności odsetkowych w Grupie.

NOTA 5A

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) kredyty	1 512 792	1 371 341	1 442 874
b) dłużne papiery wartościowe	817 451	700 034	664 192
c) odsetki od kredytów i pożyczek	1	-	1
Kredyty i pożyczki, razem	2 330 244	2 071 375	2 107 067
- z czego część długoterminowa	2 041 281	1 746 175	1 783 885
- z czego część krótkoterminowa	288 963	325 200	323 182

Zobowiązania kredytowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39, jednak zobowiązania w części o nie ustalonych harmonogramach spłat i stopach procentowych zostały zaprezentowane w wartości nominalnej.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku zobowiązania wycenione w wartości nominalnej wynoszą 172,5 mln PLN.

NOTA 5B

KREDYTY I POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) do 12 miesięcy	288 963	325 200	323 182
b) powyżej 1 roku do 3 lat	653 132	371 109	574 510
c) powyżej 3 do 5 lat	291 027	519 455	224 888
d) powyżej 5 lat	1 097 122	855 611	984 487
Kredyty i pożyczki, razem	2 330 244	2 071 375	2 107 067

NOTA 5C

KREDYTY I POŻYCZKI (STRUKTURA WALUTOWA) tys. zł)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) w walucie polskiej	901 929	769 950	760 034
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys. USD	-	-	6 886
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	23 010
b2. w tys. EURO	360 982	332 046	323 631
b2. w przeliczeniu na tys. zł	1 428 315	1 301 425	1 324 023
	1 428 315	1 301 425	1 347 033
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	2 330 244	2 071 375	2 107 067
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych:			
a) dla obligacji	6,96%	6,01%	5,90%
b) dla kredytów denominowanych w EUR	5,11%	4,97%	5,08%
c) dla kredytów denominowanych w USD	-	-	2,31%

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

NOTA 5D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg Umowy		Kwota kredytu / pożyczki stan na 30.06.2011		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	Waluta	w tys. zł	waluta			
PKO Bank Polski SA	Warszawa	35 663	-	17 900	-	WIBOR 3M + marża	2012-03-31	- weksel własny, - przelew praw z umów sprzedaży
ING Bank Śląski SA	Katowice	16 863	4 230 tys.EUR	1 381	347 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2012-06-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 3 420 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. a., - poręczenie "Echo - SPV 12" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego
Pekao SA	Warszawa	35 798	-	1 036	-	WIBOR 1M + marża	2013-07-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości - zastawy rejestrowe na rachunkach kredytobiorcy, - zastaw rejestrowej na udziałach spółki "Echo - Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o. - przelew praw z umów sprzedaży, polis i pożyczek,
Pekao S.A.	Warszawa	144 714	36 300 tys. EUR	86 644	21 821 tys. EUR	Stałe oprocentowanie do 31/12/2013 na 80% wartości; EURIBOR 1M + marża	2014-02-15	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na akcjach spółki "PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. a., - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych
Westdeutsche ImmobilienBank AG	Mainz	126 714	31 785 tys. EUR	66 894	16 781 tys. EUR	EURIBOR + marża	2014-08-20	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowej, - zastawy rejestrowe na udziałach spółki "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a., - zastaw na rachunkach bankowych "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a.

CD NOTA 5D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg Umowy		Kwota kredytu / pożyczki stan na 30.06.2011		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	Waluta	w tys. zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	77 738	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	28 306	7 101 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2014-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Athina Park – Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S. k. a.
Eurohypo AG	Eschborn	63 985	16 050 tys. EUR	51 539	13 017 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2016-01-29	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem współników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu
Nordea Bank Polski SA	Gdynia	67 772	17 000 tys. EUR	46 204	11 590 tys. EUR	EURIBOR 3M + marża	2017-03-27	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości, - zastawy rejestrowe na udziałach, - zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych, - zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw, - poręczenie Echo Investment S.A., - gwarancja pokrycia środków własnych, - przelew praw z umów i polis
Eurohypo AG	Eschborn	199 330	50 000 tys. EUR	195 560	49 595 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-11-17	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowej, - zastawy rejestrowe na udziałach spółki "Park Postępu – Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a., - zastaw na rachunkach bankowych "Park Postępu – Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a.
Eurohypo AG	Eschborn	398 660	100 000 tys. EUR	165 015	41 419 tys. EUR	EURIBOR 3M + marża	2020-02-22	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.

CD NOTA 5D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg Umowy		Kwota kredytu / pożyczki stan na 30.06.2011		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	Waluta	w tys. zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	398 660	100 000 tys. EUR	350 471	88 805 tys. EUR	Stałe oprocentowanie do 31/12/2015; EURIBOR 1M + marża	2022-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Galaxy – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji
Eurohypo AG	Eschborn	460 452	115 500 tys. EUR	436 302	110 507 tys. EUR	Stałe oprocentowanie do 31/12/2015; EURIBOR 1M + marża	2022-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Pasaż Grunwaldzki – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a., - cesja wierzytelności z tytułu umów, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - zobowiązanie Echo Investment S.A. do pokrycia kosztów dodatkowych realizacji w wysokości przekraczającej kwotę kredytu
Razem		2 026 349		1 447 252				

NOTA 5E

OTWARTE LINIE KREDYTOWE

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg Umowy		Kwota kredytu / pożyczki stan na 30.06.2011		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	Waluta	w tys. zł	waluta			
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		-		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		-		WIBOR 3M + marża	2012-08-19	- klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Pekao S.A.	Warszawa	30 000		-		WIBOR 1M + marża	2012-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Pekao S.A.	Warszawa	65 540		65 540		WIBOR 1M + marża	2012-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku
Alior Bank S.A.	Warszawa	20 000		-		WIBOR 3M + marża	2012-02-24	- pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - weksel własny in blanco
Razem		195 540		65 540				

NOTA 5F

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (tys. zł)

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
Obligacje (BRE S.A.)	115 000	WIBOR 6M + marża	2012-05-18	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR 6M + marża	2013-03-29	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	2013-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	300 000	WIBOR 6M + marża	2014-06-30	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	145 000	WIBOR 6M + marża	2016-02-11	-	-	-
Razem	810 000					

W I półroczu 2011 roku Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 295 mln PLN oraz wykupiła obligacje o wartości nominalnej 185 mln PLN.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

NOTA 6A

PRZYPIŚANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
- centra handlowe	2 857 404	2 716 435	2 698 746
- biurowce	1 135 152	1 104 574	1 110 929
- powierzchnie mieszkalne	481 118	439 201	352 473
- aktywa nieprzypisane	402 189	230 749	307 240
Razem aktywa	4 875 863	4 490 959	4 469 388

NOTA 6B

PRZYPIŚANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
- centra handlowe	1 198 463	1 091 290	1 159 955
- biurowce	448 248	412 006	404 875
- powierzchnie mieszkalne	72 203	38 973	21 417
- zobowiązania nieprzypisane	1 200 205	1 073 174	1 094 631
Razem zobowiązania	2 919 119	2 615 443	2 680 878

NOTA 6C

PRZYPIŚANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
- centra handlowe	133 293	124 938
- biurowce	34 034	31 828
- powierzchnie mieszkalne	11 904	59 083
- przychody nieprzypisane	3 032	16 017
Razem przychody operacyjne	182 263	231 866

NOTA 6D

PRZYPIŚANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
- centra handlowe	(38 060)	(31 100)
- biurowce	(14 510)	(10 174)
- powierzchnie mieszkalne	(6 440)	(45 202)
- koszty nieprzypisane	(3 387)	(14 959)
Razem przychody operacyjne	(62 397)	(101 435)

Dnia: 26 sierpnia 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

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za I półrocze 2011 roku obejmujące okres od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

	Nota	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		1 349	1 227	952
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		15 773	17 341	17 574
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	1	11 723	11 631	11 903
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	2	792 728	769 746	634 312
1.5. Udzielone pożyczki	4	6	8	371
1.6. Inne aktywa finansowe	2	143	13 785	8 380
1.7. Inne należności		14 226	12 079	12 305
		835 948	825 817	685 797
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	3	337 920	327 002	299 389
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		157	335	170
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		2 311	-	44
2.4. Należności handlowe i pozostałe		121 323	94 675	75 704
2.5. Udzielone pożyczki	4	148 844	144 538	251 260
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		150 490	65 827	108 525
		761 045	632 377	735 092
AKTYWA RAZEM		1 596 993	1 458 194	1 420 889

	Nota	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
PASYWA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy		21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy		550 573	511 901	511 901
1.3. Zysk (strata) netto		10 736	38 672	34 118
		582 309	571 573	567 019
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy na zobowiązania		7 316	6 700	6 530
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 749	12 007	7 851
		18 065	18 707	14 381
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki i obligacje	5	654 568	484 907	484 647
3.3. Otrzymane zaliczki				14 509
		654 568	484 907	499 156
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki i obligacje	6	228 423	285 043	275 385
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		26	-	28
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		8 684	7 450	13 729
4.4. Zobowiązania handlowe		67 898	57 654	26 100
4.5. Otrzymane zaliczki		30 845	24 111	16 590
4.6. Pozostałe zobowiązania		6 175	8 749	8 501
		342 051	383 007	340 333
PASYWA RAZEM		1 596 993	1 458 194	1 420 889

ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [w tys. PLN]

	Nota	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
Przychody	8	195 571	188 752
Koszt własny sprzedaży		(158 421)	(152 060)
Zysk brutto ze sprzedaży		37 150	36 692
Zysk ze sprzedaży nieruchomości		664	17
Aktualizacji wartości nieruchomości		92	292
Koszty sprzedaży		(11 537)	(9 083)
Koszty ogólnego zarządu		(13 074)	(11 846)
Pozostałe przychody operacyjne		6 589	16 414
Pozostałe koszty operacyjne		(1 450)	(5 925)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		18 434	26 561
Przychody finansowe		18 163	38 135
Koszty finansowe		(27 119)	(31 028)
Zysk brutto		9 478	33 668
Podatek dochodowy		1 258	450
Zysk netto		10 736	34 118
Zysk netto		10 736	34 118
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,03	0,08
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,03	0,08

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [w tys. PLN]

	Nota	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
Zysk netto		10 736	34 118
Całkowity dochód, w tym:		10 736	34 118
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		10 736	34 118

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	10 736	34 118
II. Korekty		
1. Amortyzacja	1 633	1 395
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 243	(8 452)
3. Podatek dochodowy zapłacony	204	2 053
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(774)	(291)
5. Zmiana stanu rezerw	125	(4 850)
6. Zmiana stanu zapasów	(11 078)	66 304
7. Zmiana stanu należności	(28 569)	47 040
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 707	(25 310)
	(19 509)	77 889
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 773)	112 007
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 330	785
2. Z aktywów finansowych	57 378	54 992
a) w jednostkach powiązanych	57 320	54 992
- dywidendy i udziały w zyskach	18 000	26 498
- spłata udzielonych pożyczek	38 492	27 600
- odsetki	828	894
b) w pozostałych jednostkach	58	-
- zbycie aktywów finansowych	58	-
3. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	58 708	55 777
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(892)	(8 986)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
3. Na aktywa finansowe	(49 745)	(199 981)
a) w jednostkach powiązanych	(49 745)	(199 981)
- nabycie aktywów finansowych	(9 341)	(34 683)
- udzielone pożyczki	(40 404)	(165 298)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(99)	-
	(50 736)	(208 967)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 972	(153 190)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Kredyty i pożyczki	15 505	5 840
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	295 000	114 459
	310 505	120 299
II. Wydatki		
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(20 376)	-
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(185 000)	(6 078)
3. Odsetki	(19 665)	(18 391)
	(225 041)	(24 469)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	85 464	95 830
D. Przepływy pieniężne netto, razem	84 663	54 647
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	84 663	54 647
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	65 827	53 878
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	150 490	108 525
- o ograniczonej możliwości dysponowania	7 300	6 801

ŚRÓDROCZNE 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 2011 roku	21 000	511 901	38 672		571 573
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	38 672	(38 672)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	10 736	10 736
Zmiany razem	-	38 672	(38 672)	10 736	10 736
Stan na 30 czerwca 2011 roku	21 000	550 573	-	10 736	582 309
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	-	38 672	571 573
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	-	-	-	34 118	34 118
Zmiany razem	-	34 042	(34 042)	34 118	34 118
Stan na 30 czerwca 2010 roku	21 000	511 901	-	34 118	567 019

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

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, działająca 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 000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2011 roku jak i na dzień 30 czerwca 2010 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniółka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski, a na dzień 30 czerwca 2010 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard, Mariusz Waniółka i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 30 czerwca 2011 roku wchodzi: przewodniczący Mariusz Waniółka, Robert Oskard i Tomasz Kalwat.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku (w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej i zestawienia zmian w kapitale własnym).

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.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za półrocze kończące się 30 czerwca 2011 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.

Podstawowe zasady rachunkowości

Polityka rachunkowości jest zgodna z tą z rocznego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2010r.

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Spółki określono jako dające się wyodrębnić obszary, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów.

W Spółce wyodrębniono następujące segmenty definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych,
- świadczenie usług w zakresie realizacji inwestycji oraz obsługi najmu i sprzedaży powierzchni handlowych i rozrywkowych,
- świadczenie usług w zakresie realizacji inwestycji oraz obsługi najmu i sprzedaży powierzchni biurowych i hotelowych.

Ze względu na strategię Grupy Spółka świadczy usługi z zakresu realizacji inwestycji oraz obsługi najmu i sprzedaży powierzchni głównie dla jednostek powiązanych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji sprawozdania finansowego Spółki, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom, innym jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej, bądź z transakcji z innymi segmentami Spółki, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Spółki i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Spółki, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- zysków nadzwyczajnych,
- przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,

- zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom, innym jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej, bądź kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Spółki, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- strat nadzwyczajnych,
- odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- obciążeń z tytułu podatku dochodowego,
- kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 9, 10 i 11 do sprawozdania finansowego.

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 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 i nie generujących istotnych dochodów ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice w 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 perspektywę 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.

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 września 2010 roku ze spółką Echo – Przy Słowiańskim 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 powiązаными wyszczególnione w sprawozdaniu finansowym dotyczą jednostek zależnych.

Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

W dniu 4 sierpnia 2011 roku Spółka otrzymała z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 28 lipca 2011 zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo – Aurus” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi od Echo Investment S.A.:

- „Echo – SPV 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „MDP” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Boryszewska” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, (zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

W dniu 11 sierpnia 2011 roku, Echo Investment S.A. zawarło ze spółką „Ustra” sp. z o.o. (Sprzedający), z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 224675, przedwstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą udziałów w spółce Astra Park sp. z o.o. (Spółka) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 271678. Umowa dotyczy wszystkich udziałów spółki Astra Park Sp. z o.o. - tj. 738 801 (siedemset trzydzieści osiem tysięcy osiemset jeden) udziałów Spółki o łącznej wartości nominalnej 36 940 050 (trzydzieści sześć milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćdziesiąt) złotych.

Umowa ostateczna zostanie zawarta pod warunkiem m.in. udzielenia przez Eurohypo Aktiengesellschaft z siedzibą w Eschborn Niemcy, banku w którym spółka Astra sp. z o.o. posiada kredyt na kwotę 21,8 mln EUR, zgody na sprzedaż udziałów.

Ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunków, jednak nie później niż do dnia 30 września 2011 r. W przypadku nie spełnienia się warunków w w/w terminie umowa ulega rozwiązaniu.

Strony ustalają cenę sprzedaży udziałów na kwotę 67,50 mln PLN.

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 438 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 413 tysięcy złotych.

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniołka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych) [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu	14 080	14 080	14 080
a) zwiększenia (z tytułu)			
- nakłady w trakcie roku	-	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaż	-	-	-
- przeniesienie na środki trwałe	-	-	-
B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	14 080	14 080	14 080
C) wycena do wartości godziwej	(2 357)	(2 449)	(2 177)
Wartość netto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	11 723	11 631	11 903

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Aktualizacja wartości nieruchomości" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 30 czerwca 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 2A

Udziały lub akcje [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
- w jednostkach zależnych	789 780	766 798	632 824
- w jednostkach współzależnych	1 818	1 818	1 488
- w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
- certyfikaty inwestycyjne	1 130	1 130	580
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	143	13 785	7 800
- zaliczki na poczet udziałów	143	13 785	7 800
Udziały lub akcje, razem	792 871	783 531	642 692

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

NOTA 2B

Zmiana stanu udziałów i akcji [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) stan na początek okresu, w tym:	783 531	611 277	611 277
- akcje i udziały	783 531	611 277	611 277
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakup udziałów	393	17 758	4 797
- podwyższenie kapitału	22 719	140 259	18 757
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	143	13 785	7 800
- certyfikaty inwestycyjne	-	1 130	580
- odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	30	10 873
	23 255	172 962	42 807
c) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaż udziałów	(130)	(558)	(11 392)
- likwidacja spółek	-	(150)	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	-	-	-
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	(13 785)	-	-
	(13 915)	(708)	(11 392)
d) stan na koniec okresu, w tym:	792 871	783 531	642 692
- akcje i udziały	792 871	783 531	642 692

W 2011 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- Echo Investment Projekt Cypr - 1 Limited poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 15 699 tys zł. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 15 699 tys zł.
- Barconsel Holdings Limited poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 118 tys EUR. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 118 tys EUR, wartość ewidencyjna udziałów wynosi 458 tys zł.
- Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp.z o. o. poprzez wniesienie wkładupieniężnego w kwocie 5 999 tys zł. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 5 999 tys zł,
- "Echo Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 10 tys zł. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 10 tys zł.
- "Echo - Galeria Lublin" Sp. z o.o." poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 999 tys zł. W zamian za wkład objęła udziały o łącznej wartości 999 tys zł.

Jednocześnie w 2011 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

- "Projekt Echo - 69" Sp. z o. o. o wartości 114 tys zł.
- "CP Investment" Sp. z o.o.o wartości 58 tys zł.
- "Projekt CS" Sp. z o.o.o wartości 121 tys zł.
- "Olympus Prime" Sp. z o.o. wartości 82 tys zł.
- "Echo - SPV 12" Sp. z o.o. wartości 2 tys zł.
- "Echo - SPV 7" Sp. z o.o. wartości 12 tys zł.

Jednocześnie w 2011 roku Spółka zbyła między innymi udziały spółki:

- Ultra Marina Sp. z o.o. za cenę 1 tys zł,
- "CP Investment" Sp. z o.o. za cenę 58 tys zł.
- "Projekt Echo - 99" Sp. z o.o. za cenę 24 tys zł.
- Echo - Galaxy Szczecin Sp. z o.o. za cenę 1 tys zł,
- "Projekt Echo - 57" Sp. z o.o. za cenę 1 tys zł.

Na dzień 30 czerwca 2011 roku wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości udziałów wynosi 48 115 tys zł.

NOTA 3A

Zapasy [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) półprodukty i produkty w toku	324 321	305 050	269 911
b) produkty gotowe	11 747	13 902	24 257
c) towary	1 852	8 050	1 846
d) zaliczki na dostawy	-	-	3 375
Zapasy, razem	337 920	327 002	299 389

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty

odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

Pozycja "Produkty gotowe" zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży. Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja "Towary" zawiera grunty.

NOTA 3B

Zapasy - wpływ na wynik [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	152 813	286 256	149 140
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	5	1 388	(1 402)
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	1 657	8 396	4 223

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 na 30 czerwca 2011 r. wynosiła 1 652 tys. zł (na 31 grudnia 2010 r.: 7 008 tys. zł, na 30 czerwca 2010 r.: 2 821 tys. zł)

NOTA 4A

Udzielone pożyczki krótkoterminowe [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) w jednostkach zależnych			
- udzielone pożyczki	140 264	138 453	252 756
- odsetki	8 380	5 875	10 809
	148 644	144 328	263 565
b) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	200	210	-
- odsetki	-	-	-
	200	210	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	148 844	144 538	263 565

NOTA 4B

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) w walucie polskiej	148 844	144 538	263 565
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem *	148 844	144 538	263 565

* Nota 4B 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
Echo Galeria - Kielce Sp. z o.o.	83 400	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Hungary KFT	18 585	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Project 1 SRL	37 944	Wibor 3M + marża	1 lipiec 2011
Barconsel Holding Limited	286	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
Echo Investment Project Management SRL	200	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2011
pozostałe - jednostki nie powiązane	200	Wibor 6M + marża	31 grudzień 2011
Razem:	141 802		

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 jednostką powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

NOTA 4C

Udzielone pożyczki długoterminowe [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
- w jednostkach zależnych	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	6	8	359
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	6	8	359

Wartość kapitału pożyczek długoterminowych przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
pozostałe - jednostki nie powiązane	6	stopa WIBOR 3M + marża	31 sierpień 2012
Razem:	6		

NOTA 5A

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
b) wobec jednostek współzależnych			
- kredyty i pożyczki	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	654 568	484 907	484 647
	654 568	484 907	484 647
Zobowiązania długoterminowe, razem	654 568	484 907	484 647

Spółka w ramach podpisanego z BRE Bank SA Programu Emisji Obligacji, wyemitowała obligacje kuponowe 11 lutego 2011 na kwotę 145 000 mln PLN i w dniu 31 marca 2011 na kwotę 150 000 mln PLN.

NOTA 5B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) powyżej 1 roku do 3 lat	517 429	203 635	484 647
b) powyżej 3 do 5 lat	137 139	281 272	-
c) powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	654 568	484 907	484 647
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	6,96%	6,01%	5,90%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 5E

NOTA 5C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa) [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
a) w walucie polskiej	654 568	484 907	484 647
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	654 568	484 907	484 647

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

NOTA 5D

Linie kredytowe

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy [w tys. zł]	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł]	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Warszawa	20 000		Wibor 3M + marża	2012-02-24	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	30 000	-	Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PeKaO S.A.	Warszawa	65 540	65 540	Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		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	-	Wibor 3M + marża	2012-08-19	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		195 540	65 540			

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 5E

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych*

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Rynek notowań
obligacje (BRE Bank S.A.)	115 000	Wibor 6M + marża	2012-05-18	Brak	Brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	150 000	Wibor 6M + marża	2013-03-29	Brak	Brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	100 000	Wibor 6M + marża	2013-05-25	Brak	Brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	300 000	Wibor 6M + marża	2014-06-30	Brak	Brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	145 000	Wibor 6M + marża	2016-02-11	Brak	Brak
Razem	810 000				

Wartość obligacji odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 6A

Kredyty i pożyczki krótkoterminowe [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
wobec pozostałych jednostek			
- kredyty i pożyczki,	65 540	69 916	95 840
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	162 883	215 127	179 545
- naliczone odsetki	-	-	-
	228 423	285 043	275 385
Kredyty i pożyczki, razem	228 423	285 043	275 385

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

NOTA 6B

Kredyty i pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa) [w tys. PLN]	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
w walucie polskiej	228 423	285 043	275 385
Kredyty i pożyczki, razem	228 423	285 043	275 385

NOTA 7

Informacje o instrumentach finansowych

Lp.	Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa (w tys. PLN)		
			na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 30.06.2010
Aktywa finansowe					
1.	Pożyczki i należności:				
	-pożyczki długoterminowe	4	6	8	371
	-pożyczki krótkoterminowe	4	148 844	144 538	263 565
	-należności handlowe		113 227	88 767	58 730
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		150 490	65 827	108 525
Zobowiązania finansowe					
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe :				
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	5, 6	817 451	700 034	664 192
	-zobowiązania handlowe		67 898	57 654	26 100
	- kredyty i pożyczki	6	65 540	69 916	95 840

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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 8

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) [w tys. PLN]	01.01.2011 -30.06.2011	01.01.2010 -30.06.2010
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	1 362	49 592
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	162 540	76 570
- w tym: od jednostek powiązanych	162 286	76 570
od jednostek zależnych	162 286	76 570
od jednostek współzależnych	-	-
C. Obrót nieruchomościami	3 222	39 031
- w tym: od jednostek powiązanych	-	25 478
D. Usługi najmu	4 365	3 573
- w tym: od jednostek powiązanych	1 271	1 216
od jednostek zależnych	1 271	1 216
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowość, consultingowe i informatyczne	23 380	19 478
- w tym: od jednostek powiązanych	22 556	18 231
od jednostek zależnych	22 556	18 231
od jednostek współzależnych	-	-
F. Pozostałe przychody	702	508
- w tym: od jednostek powiązanych	155	29
od jednostek zależnych	155	-
od kluczowego personelu	-	29
Przychody operacyjne, razem	195 571	188 752
- w tym: od jednostek powiązanych	186 268	121 524
od jednostek zależnych	186 268	121 495
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	-	29

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2011 rok wynoszą 8 730 tys. zł.

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

Sprawozdanie wg segmentów branżowych

NOTA 9

Przypisanie aktywów do segmentów [w tys. PLN]	01.01.2011- 30.06.2011	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2010- 30.06.2010
- centra handlowe	255 330	160 089	119 798
- biurowce	43 761	40 851	81 833
- powierzchnie mieszkalne	292 905	310 127	341 260
- aktywa nieprzypisane	1 004 997	947 127	877 998
Razem aktywa	1 596 993	1 458 194	1 420 889

NOTA 10

Przypisanie przychodów do segmentów [w tys. PLN]	01.01.2011 -30.06.2011	01.01.2010 -30.06.2010
centra handlowe	135 858	44 876
biurowce	24 847	49 424
powierzchnie mieszkalne	33 891	80 593
przychody nieprzypisane	975	13 859
Razem przychody	195 571	188 752

NOTA 11

Przypisanie kosztów do segmentów [w tys. PLN]	01.01.2011 -30.06.2011	01.01.2010 -30.06.2010
centra handlowe	(110 218)	(30 094)
biurowce	(20 909)	(42 734)
powierzchnie mieszkalne	(26 776)	(65 226)
koszty nieprzypisane	(518)	(14 006)
Razem koszty	(158 421)	(152 060)

Segmenty operacyjne są analizowane przez Spółkę do poziomu zysk (strata) brutto sprzedaży.

NOTA 12

Analiza wrażliwości w zakresie utraty wartości udziałów, akcji i funduszy	Wartość obliczona dla celów analizy (w tys. PLN)		
	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 30.06.2010
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	792 728	769 746	634 312
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	11	11 558	10 822
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	7 927	7 697	6 343
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	7 927	7 697	6 343
Podatek dochodowy	1 506	1 463	1 205
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	6 421	6 234	5 138

Spółka kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i funduszy w jednostkach zal., stw. i wspzal. odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjne.

NOTA 13

Pozycje pozabilansowe	01.01.2011- 30.06.2011	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2010- 30.06.2010
1. Należności warunkowe	-	-	-
2. Zobowiązania warunkowe			
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	483 232	480 018	837 719
- udzielonych gwarancji i poręczeń	483 232	480 018	837 719
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	4 621
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	4 621
	483 232	480 018	842 340
3. Inne (z tytułu)			
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	146	65	-
	146	65	
Razem	483 378	480 083	842 340

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 398.660 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 58.204 tys zł.

3. 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.
4. 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.
5. Gwarancja z dnia 22 czerwca 2009 roku udzielona na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park w Poznaniu. Gwarancja obowiązywać będzie do dnia spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z zawartej pomiędzy spółką Malta Office Park Sp. z o.o. a Bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG (Niemcy) umowy kredytowej w wysokości 7.300 tys. zł.
6. W dniu 06 maja 2011 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Fortis Bank Polska SA jako zabezpieczenie niewykonania lub niewłaściwego wykonania przez „AVATAR – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna) zobowiązań wynikających z Umowy o wykonanie robót wykończeniowych z dnia 15 grudnia 2010 roku. Wysokość gwarancji to 200 tys. PLN.
- W ocenie Spółki wartość godziwa poręczeń i gwarancji jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

Dnia: 26 sierpnia 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. i Grupy Kapitałowej
w pierwszym półroczu 2011 roku

echo

I N V E S T M E N T

3. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka), spółka notowana na GPW w Warszawie od marca 1996 roku.

Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków, poprzez świadczenie usług dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na cztery segmenty:

- budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych,
- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- budowa i sprzedaż obiektów hotelowych.

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

Na dzień 30 czerwca 2011 roku oraz 30 czerwca 2010 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 323 i 308 osób.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończonych 30 czerwca 2011 roku oraz dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010 roku i dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

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

3.1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń

3.1.1. Najważniejsze zdarzenia w I półroczu 2011 roku

Zawarcie umów przeniesienia własności udziałów w kapitale zakładowym spółek zależnych

Patrz punkt 3.10 raportu.

Objęcie certyfikatów inwestycyjnych FORUM FIZ

Patrz punkt 3.10 raportu

Aneksy do Umów Programu Emisji Obligacji

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, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2004 w dniu 16 kwietnia 2004 roku (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 o kwotę 300 mln PLN do kwoty 1 mld PLN.

BRE Bank 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 ustalone będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania Umowy Programu Emisji Obligacji.

Pozyskanie z emisji obligacji środków pieniężnych stanowi uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwi Spółce finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Emisja obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 11 lutego 2011 roku 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.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

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.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 150 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 2 lat. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji posłużą do kontynuacji strategii rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Nabycie nieruchomości

W dniu 22 marca 2011 roku, pomiędzy:

- podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „AVATAR-PROJEKT ECHO-93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Kielcach (Podmiot zależny1, Nabywający1), a ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa1),
- podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „ECHO-GALAXY SZCZECIN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (Podmiot zależny2, Nabywający2), a ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa2), oraz
- podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „ECHO-GALAXY SZCZECIN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (Podmiot zależny2, Nabywający2), a ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Zbywający) zawarta została warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości (Umowa3).

Przedmiotem Umowy1 jest nabycie przez Podmiot zależny1 prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy Alei Marszałka Ferdinanda Focha 1 wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności (Nieruchomość1).

Przedmiotem Umowy2 jest nabycie przez Podmiot zależny2 prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ulicy Jana Matejki 18 wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności (Nieruchomość2).

Przedmiotem Umowy3 jest nabycie przez Podmiot zależny2 prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ulicy Jana Matejki (Nieruchomość3). Umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego zawarta zostanie pod warunkiem, że Prezydent Miasta Szczecina nie skorzysta z przysługującego mu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu.

Łączna cena nabycia nieruchomości wynikająca z podpisanych ww. umów wynosi 59,5 mln PLN netto.

Zapłata cen sprzedaży dla obu nieruchomości nastąpi w dwóch ratach: pierwsza rata – 80% ceny sprzedaży została zapłacona w dniu podpisania umów tj. 22 marca 2011, druga rata – 20% ceny sprzedaży zostanie zapłacona w dniu wydania nieruchomości tj. 15 lipca 2011.

Nabycie aktywów zostanie sfinansowane z kapitałów własnych podmiotów zależnych Emitenta.

Przed zawarciem ww. umów nabyte aktywa wykorzystywane były do działalności hotelowej. Na Nieruchomości1 planowana jest, po uzgodnieniach z władzami miasta, realizacja budynków o funkcji mieszanej. Na Nieruchomości2 i Nieruchomości3 planowana jest rozbudowa należącego do Emitenta Centrum Galaxy o część rekreacyjno-gastronomiczno-usługowo-wystawienniczą.

W umowach został ustanowiony zakaz prowadzenia, na nabywanych nieruchomościach, przez okres 10 lat, zabezpieczony karą umowną na rzecz Zbywającego w kwocie 5 mln PLN. Istnienie kar umownych wyłącza możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar.

Umowy przewidują, iż wydanie nieruchomości, na terenie których zgodnie z zapisem o zakazie konkurencji nie będzie już prowadzona działalność hotelowa, nastąpi w dniu 15 lipca 2011r.

Zmiana przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o realizację inwestycji ze spółką Orbis S.A.

W II kwartale 2011 roku, Emitent i „ECHO-KIELCE 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta) oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, kilkakrotnie zmieniały postanowienia Warunkowej Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zawartej dnia 4 września 2008 roku (RB nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 r.) w ten sposób, iż ostatecznie termin podpisania Umowy Przyrzeczonej został ustalony jako najpóźniej do dnia 25 lipca 2011 roku.

Ponadto Echo Investment S.A. (Emitent), oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały 23 marca 2011 roku, aneks do warunkowej umowy o generalną realizację inwestycji zawartej dnia 4 września 2008 roku (RB nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 r), którym przyjęto nowy harmonogram realizacji inwestycji, gdzie termin zakończenia inwestycji stanowić będzie data 24 marca 2013 roku.

Aneks do umowy nabycia nieruchomości w Warszawie

W dniu 14 kwietnia 2011 r. (w nawiązaniu do umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 1 października 2010 r. (patrz RB Nr 31/2010 z dnia 4.10.2010 r.), został podpisany aneks do umowy sprzedaży nieruchomości.

Na mocy podpisanego aneksu:

- 1/ spółka „Projekt Echo - 58” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta), zrezygnowała z przysługującego jej w terminie do 22 lipca 2011 r. prawa do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości.
- 2/ doprecyzowano warunki i terminy płatności ostatniej raty, które zostały uzależnione od uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych odnośnie przedmiotowej nieruchomości.

Umowa kredytowa

W dniu 20 kwietnia 2011 roku „GALERIA SUDECKA – Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Jeleniej Górze, podmiot zależny od Emitenta, (Kredytobiorca) podpisała z BANKIEM POLSKA KASA OPIEKI S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) umowę kredytową (Umowa).

Na mocy postanowień Umowy, Kredytodawca oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy, na podstawie jego wniosku, kredyt (Kredyt) w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych kwot:

18 mln EUR (osiemnaście milionów euro) lub 70% wartości rynkowej nieruchomości, gdzie na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, kwota 18 mln EUR stanowi równowartość 71,33 mln PLN. Kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej trzymiesięcznej stopie EURIBOR (3M EURIBOR), powiększonej o marżę banku.

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta wyłącznie w celu refinansowania poniesionych przez siebie nakładów na realizację projektu Centrum Handlowego Echo w Jeleniej Górze, poprzez spłatę pożyczek współników lub udzielenie pożyczek dla spółek z grupy kapitałowej Emitenta, z przeznaczeniem na prowadzone projekty.

Zabezpieczeniem spłaty wszelkich wierzytelności Kredytodawcy z tytułu udzielonego Kredytu są m.in.:

- ustanowienie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości Kredytobiorcy, do kwoty stanowiącej dwukrotność kwoty Kredytu w całym okresie kredytowania,
- umowy zastawu rejestrowego oraz zastawu finansowego na: 1/ akcjach Emitenta w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, 2/ akcjach Forum XXIX FIZ w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, 3/ udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza, 4/ rachunkach bankowych Kredytobiorcy,
- pełnomocnictwo dla banku do rachunków bankowych Kredytobiorcy w zakresie określonym przez bank;
- umowę przelewu praw na zabezpieczenie;
- umowę podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli Kredytobiorcy, będących współnikami Kredytobiorcy, wierzytelnościom Banku wynikającym z Umowy;
- oświadczenie Kredytobiorcy w trybie art. 97 Prawa Bankowego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Kredytobiorca zobowiązuje się spłacić bankowi wypłacony Kredyt w następujący sposób:

- a) część w kwartalnych ratach wyznaczonych w oparciu o formułę rat annuitetowych tj. równych rat kapitałowo-odsetkowych,
- b) pozostała część w formie raty balonowej w ostatni dzień okresu kredytowania,

z zastrzeżeniem, że całkowita spłata przez Kredytobiorcę nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu okresu kredytowania tj. 31 grudnia 2015 r. Harmonogram spłat aktualizowany będzie po każdej Wypłacie Kredytu.

Ustanowienie hipoteki

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipoteki umownej dotyczącej użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomością w Jeleniej Górze na której to nieruchomości Emitent prowadzi Centrum Handlowe.

Hipoteka została ustanowiona na rzecz BANKU POLSKA KASA OPIEKI S.A. z siedzibą w Warszawie, na kwotę 36 mln EUR, co na dzień przekazania raportu stanowi 142,87 mln PLN, jako zabezpieczenie wszelkich wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu o którym Emitent informował w RB Nr 20/2011 z dnia 21 kwietnia 2011 roku.

Umowa o generalne wykonanie obiektu – Centrum Handlowe w Bełchatowie

W dniu 8 czerwca 2011 r. spółka Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. (Echo) z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta) podpisała ze spółką Polimex – Mostostal S.A. (Wykonawca) z siedzibą w Warszawie umowę o Generalne Wykonanie Obiektu – Centrum Handlowe „OLIMPIA” w Bełchatowie.

Na mocy umowy Wykonawca podjął się wykonania robót budowlanych polegających na generalnym wykonaniu budowy oraz dodatkowych robót zawartych w umowie, a także na uzyskaniu w imieniu Echo ostatecznej decyzji o pozwolenie na użytkowanie centrum handlowego Olimpia w Bełchatowie przy ul. Kolejowej i ul. Armii Krajowej.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy, jest ryczałtowe i wynosi: 80.300.000,00 PLN (słownie: osiemdziesiąt milionów trzysta tysięcy złotych) netto.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został w umowie określony na 14 sierpnia 2012 r

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie przez Echo kar umownych, w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania Umowy, których łączna wartość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu Umowy.

Umowa kredytowa

W dniu 9 czerwca 2011 r. spółka „ECHO – PRZY SŁOWIAŃSKIM WZGÓRZU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta) jako Kredytobiorcą oraz RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie jako Kredytodawcą podpisały umowę kredytową.

Na warunkach określonych w Umowie, Bank oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy, środki pieniężne w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych).

Kredytobiorca wykorzysta Kredyt wyłącznie w celu sfinansowania kosztów realizowanego projektu i refinansowania poniesionych już nakładów.

Kredytobiorca zobowiązuje się spłacić bankowi wypłacony kredyt nie później niż 30 maja 2014 roku.

Aneksy do umów kredytowych

W dniu 29 czerwca 2011 roku pomiędzy Echo Investment SA (Kredytobiorca), a Bankiem Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca, Bank) zawarte zostały aneksy do umów kredytowych.

Zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 29 czerwca 2011 r., do umowy kredytu obrotowego z dnia 07 marca 2002 roku wraz z późniejszymi zmianami, Bank udziela Kredytobiorcy nieodnawialnego kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie celowe zakupu nieruchomości, gruntów związanych z nowymi projektami inwestycyjnymi oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z projektowaniem, przygotowaniem, realizacją i eksploatacją projektów inwestycyjnych realizowanych przez Kredytobiorcę.

Kredyt udzielony jest na okres do 30 czerwca 2012 roku.

Zadłużenie Kredytobiorcy z tytułu udzielonego kredytu obrotowego nie może przekroczyć kwoty 65,54 mln PLN.

Oprocentowanie kredytu obrotowego jest zmienne, ustalone na bazie stopy procentowej 1M WIBOR powiększoną o marżę Banku.

O zawartej umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2002 w dniu 8 marca 2002 roku.

Na podstawie aneksu z dnia 29 czerwca 2011 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 Polska Kasa Opieki S.A.), kredyt obrotowy w rachunku bieżącym w wysokości 30 mln PLN udzielony został do dnia 30 czerwca 2012 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.

3.1.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

W I półroczu 2011 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, TK Maxx, grupa ZARA, oraz inne sieciowe marki.

Grupa Kapitałowa w portfelu nieruchomości posiada 10 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 30 czerwca 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw. GLA]
Jelenia Góra – Galeria Echo	19 000
Pabianice – Galeria Echo	13 500
Piotrków – Galeria Echo	17 400
Przemysław – Galeria Echo	4 900
Radom – Galeria Echo	19 500
Tarnów – Galeria Echo	20 200
Warszawa – Alma	1 500
Razem centra handlowe	96 000
Kielce – Galeria Echo*	26 000
Szczecin – Galaxy	41 700
Wrocław – Pasaż Grunwaldzki	48 700
Razem centra handlowo – rozrywkowe	116 400
Razem projekty handlowe	212 400

* projekt w rozbudowie

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

W marcu 2011 spółki Echo Investment i Orbis zawarły umowy kupna-sprzedaży nieruchomości w Szczecinie i Krakowie o łącznej wartości 59,5 mln PLN.

Zakupiony teren w Szczecinie (ul. Jana Matejki, obecnie hotel Neptun) zostanie przeznaczony pod rozbudowę działającego w sąsiedztwie i należącego do Echo Investment centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy.

Na nieruchomości w Krakowie (al. Marszałka Ferdinanda Focha 1, obecnie hotel Cracovia) powstanie zespół budynków o charakterze mieszanym. Dokładny zakres funkcji, ich wzajemne relacje i wielkości powierzchni będą przedmiotem uzgodnień z przedstawicielami Urzędu Miasta Krakowa.

Szczegóły planowanych projektów, ich wielkości, koszty i harmonogramy realizacji zostaną podane po wykonaniu analiz rynkowych i opracowaniu koncepcji architektonicznych.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Bełchatów, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Olimpia

W Bełchatowie przy ul. Kolejowej powstaje nowy budynek o powierzchni ponad 21 tys mkw. Po zakończeniu budowy centrum będzie funkcjonowało pod nazwą Galeria Olimpia. Planowany termin oddania obiektu do użytkowania 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 I połowie 2011 roku trwały prace budowlane związane z rozbudową 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. Uroczyste otwarcie nastąpiło 19 sierpnia 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. 70.000 mkw. powierzchni na wynajem. Projekt jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej. Zakończenie realizacji planowane jest na 2015 rok.

Słupsk, centrum handlowo-rozrywkowe Arena

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grotgера 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 wynajmowana realizowanego etapowo outletu wyniesie łącznie ok. 23 000 mkw. Obecnie trwają prace przygotowawcze do rozpoczęcia realizacji obiektu. Start realizacji inwestycji zaplanowano na drugą 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 2013 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 uzyskiwania 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 rozbudowie 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 także 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, 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 30 czerwca 2011 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 pierwsza połowa 2012 roku, a udostępnienia budynku najemcom to pierwsza połowa 2014 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 pierwszą połowę 2012 roku. I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w drugiej 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 na przełomie 2011 i 2012 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na pierwszą połowę 2013 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 2011 roku kontynuowano realizację rozpoczętego pod koniec 2010 roku III etapu inwestycji. Budynek o powierzchni ok. 6.500 mkw. przekazanie zostanie najemcom pod koniec b.r. Powierzchnia całego kompleksu przeznaczona na wynajem 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 przeznaczony 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

W II kwartale b.r. rozpoczęła się realizacja budynków biurowych na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Swobodnej we Wrocławiu. Realizacja I etapu inwestycji o powierzchni przeznaczony na wynajem wynoszącej ok. 15.700 mkw. zakończy się w drugiej połowie 2012 roku. Powierzchnia wynajmowalna całej inwestycji wyniesie ok. 25.200 mkw.

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: francuskimi grupami Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrze 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 pierwszej połowie 2011 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż 122 (ok. 130 000 mkw.) uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Projekt jest sprzedany w 94%.

Okolice Kielc, osiedle domów w Dyminach

Spółka kontynuowała 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

Kontynuowano prace przy realizacji 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 2012 roku, a zakończenie na koniec 2013 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 drugim 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 drugiego półrocza 2011 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku mieszkaniowym w Łodzi.

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. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku mieszkaniowym w Łodzi.

Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

W pierwszym półroczu 2011 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 jednorodziną trwać będą około dwóch lat, począwszy od końca 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 końca 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 w drugiej połowie 2012 roku i będzie trwała szesnaście miesięcy.

Warszawa, Klimt House, projekt przy ulicy Kazimierzowskiej

Zakończono realizację projektu Klimt House w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia przeznaczona do sprzedaży to ok. 5.200 mkw.). W budynku zaprojektowanym przez biuro Mąka Sojka Architektki Sp. J. z Warszawy znajduje się 60 mieszkań. oraz lokal usługowy

Warszawa, Rezydencje Leśne, Las Młociński

Spółka kontynuowała realizację 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 Architektki 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

Trwają prace koncepcyjne i projektowe związane z planowaną realizacją kompleksu biurowo-mieszkaniowego na zakupionej w drugiej połowie 2010 roku działce o powierzchni ok. 74 000 mkw. Powierzchnia mieszkań wyniesie ok. 44.000 mkw. (ponad 700 mieszkań). Nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wstępna koncepcja zakłada, że projekt realizowany będzie w trzech etapach. Realizacja I etapu rozpocznie się w pierwszej połowie 2012 roku. Zakończenie realizacji całości projektu planowane jest na rok 2017.

Warszawa, projekt przy ul. Puławskiej

W I połowie 2011 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 drugą połowę 2012 roku.

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

Kontynuowano 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 na początku 2012 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 – Zugló (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 2014 roku.

Rumunia**SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH****Brasov, centrum handlowo-rozrywkowe Korona**

Na posiadanej nieruchomości 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.

Ukraina**SEGMENT 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.

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2011:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Warszawie: os. Bemowo, ul. Kazimierzowska,
 - w Poznaniu: Naramowice Rynek,
 - w Bilczy k. Kielc: działek z projektami domów,
 - systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
 - sprzedaż Centrum Handlowego w Bełchatowie,
 - sprzedaż gruntu w Rzeszowie,
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in.:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - indeksację czynszów,
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
 - aktualizację wartości godziwej nieruchomości w budowie
 - koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia,
 - wycena i realizacja korekty wartości kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
 - wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
 - odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
 - dyskonta i odsetki od kredytów i obligacji.
2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I kwartale 2011:
 - nie wystąpiły.

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

Wskutek otwartych pozycji na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment na dzień 30 czerwca 2011 roku zabezpieczona była dla części przepływów pieniężnych przypadających w roku:

- 2011: 44,6 mln EUR,
- 2012: 67,0 mln EUR.

Wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych (forwardy) na dzień 30 czerwca 2011 roku wynosi: -2,8 mln PLN,

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 4,0744 EUR/PLN.

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających (stan na dzień 30 czerwca 2011 roku):

Instrument finansowy	Waluta	Wartość bilansowa na dzień 30.06.2011 (mln PLN)	Nominał (mln EUR)	III kwartał 2011 nominał (mln EUR)	IV kwartał 2011 nominał (mln EUR)	I kwartał 2012 nominał (mln EUR)
Forward	EUR/PLN	-2,8	111,6	37,7	6,90	67,0

3.3. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu pierwszego półrocza 2011 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Udział %	Koszty [w mln PLN]	Udział %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	133,3	73,1%	38,1	61,0%
powierzchnie mieszkaniowe	11,9	6,5%	6,4	10,3%
obiekty biurowe i hotelowe	34,0	18,7%	14,5	23,3%
nieprzypisane do ww. segmentów	3,0	1,7%	3,4	5,4%
wyniki operacyjne, razem	182,2	100,0%	62,4	100,0%

W I półroczu 2011 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za 2010 rok.

Zrealizowane wyniki operacyjne w ciągu pierwszego półrocza 2010 roku w podziale na segmenty:

Wyszczególnienie	Przychody [w mln PLN]	Udział %	Koszty [w mln PLN]	Udział %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	125,0	53,9%	31,1	30,7%
powierzchnie mieszkaniowe	59,1	25,5%	45,2	44,6%
obiekty biurowe i hotelowe	31,8	13,7%	10,2	10,0%
nieprzypisane do ww. segmentów	16,0	6,9%	14,9	14,7%
wyniki operacyjne, razem	231,9	100,0%	101,4	100,0%

3.4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, zarządzanie nieruchomościami, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

3.5. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych obligacji.

W ramach zawartych umów Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. w 2004 roku wraz z późniejszymi aneksami,

Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji
BRE Bank SA	Obligacje	115.000	18.05.2012
BRE Bank SA	Obligacje	150.000	29.03.2013
BRE Bank SA	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank SA	Obligacje	300.000	30.06.2014
BRE Bank SA	Obligacje	145.000	11.02.2016

Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji na dzień 30 czerwca 2011 roku nie mogła przekroczyć 1 mld 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.

Dnia 2 marca 2011 roku nastąpił wykup obligacji z programu gwarantowanego na 35 mln 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.

Dnia 11 lutego 2011 roku Spółka Echo Investment S.A. dokonała skutecznego częściowego wykupu obligacji na kwotę 63 500 tys. PLN z emisji na łączną kwotę 150 000 tys. PLN z datą wykupu przypadającą na 25 maja 2011 roku.

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.

25 maja 2011 roku Spółka Echo Investment S.A. dokonała całkowitego wykupu obligacji na kwotę 86 500 tys. PLN (z emisji na 150 000 tys. PLN częściowo wykupionej w lutym 2011).

3.6. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Spółka nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklaruwała jej wypłaty w bieżącym i najbliższym okresie.

3.7. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej

Spełnienie warunku do umowy realizacji inwestycji

W dniu 25 lipca 2011 roku Emitent i „ECHO-KIELCE 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny od Emitenta) oraz ORBIS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie podpisały, w wykonaniu Warunkowej Umowy Przedwstępnej Sprzedaży zawartej dnia 4 września 2008 roku (RB nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 r.), Umowę Przyrzeczoną w wyniku której Emitent zbył na rzecz Orbis S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zawarcie ww. umowy było jednym z zawieszających warunków podpisanej dnia 4 września 2008 r. umowy o generalną realizację inwestycji przez Emitenta hotelu klasy Novotel dla spółki Orbis S.A. (RB Nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 r.)

W przypadku nieskorzystania przez Gminę Miasto Łódź z przysługującego jej prawa pierwokupu, Strony podpiszą umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Rejestracja połączenia podmiotów zależnych

W dniu 4 sierpnia 2011 roku Emitent otrzymał z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 28 lipca 2011 zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo – Aurus” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:

- „Echo – SPV 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „MDP” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Boryszewska” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, (zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych wyniosły:

- „Echo – SPV 12” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 85.182 tys. PLN,
- „MDP” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 21.747 tys. PLN,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 8.369 tys. PLN,
- „Echo – Property Poznań 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 8.763 tys. PLN,
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 3.542 tys. PLN,
- „Princess Boryszewska” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach: 2 tys. PLN

Majątek Spółek przejmowanych wykorzystywany był dla prowadzenia działalności deweloperskiej i finansowania tej działalności. Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Przed rejestracją kapitał zakładowy spółki „Echo – Aurus” Sp. z o.o. wynosił 50 tys. PLN i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo – Aurus” Sp. z o.o. wynosi 138.940 tys. PLN i dzieli się na 277.880 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 277.880 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Po rejestracji połączenia, struktura własnościowa spółki „Echo – Aurus” Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

- Echo Investment SA posiada 272.176 udziałów o łącznej wartości 136.088.000 PLN, uprawniających do 272.176 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 97,95 % kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Zakład Ogrodniczy Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 5.674 udziały o łącznej wartości 2.837.000 PLN, uprawniających do 5.674 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 2,04 % kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta, „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 29 udziałów o łącznej wartości 14.500 PLN, uprawniających do 29 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego
- spółka zależna Emitenta, „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, posiada 1 udział o wartości nominalnej 500 PLN, uprawniających do 5.674 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,00% kapitału zakładowego

Umowa nabycia udziałów

W dniu 11 sierpnia 2011 roku Grupa zawarła ze spółką Ustra Sp. z o.o. (Sprzedający) z siedzibą w Kielcach, przedwstępną umowę sprzedaży udziałów dotyczącą udziałów w spółce Astra Park sp. z o.o. (Spółka) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 271678. Umowa dotyczy wszystkich udziałów spółki Astra Park Sp. z o.o. - tj. 738 801 (siedemset trzydzieści osiem tysięcy osiemset jeden) udziałów Spółki o łącznej wartości nominalnej 36 940 050 (trzydzieści sześć milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćdziesiąt) złotych. Umowa ostateczna zostanie zawarta pod warunkiem m.in. udzielenia przez Eurohypo Aktiengesellschaft z siedzibą w Eschborn Niemcy, banku w którym spółka Astra sp. z o.o. posiada kredyt na kwotę 21,8 mln EUR, zgody na sprzedaż udziałów. Ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunków, jednak nie później niż do dnia 30 września 2011 r. W przypadku nie spełnienia się warunków w w/w terminie umowa ulega rozwiązaniu. Strony ustalają cenę sprzedaży udziałów na kwotę 67,50 mln PLN. Cena za udziały zostanie zapłacona w terminie 3 dni od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Sprzedający jest podmiotem zależnym od Pana Michała Sołowowa, znaczącego akcjonariusza Echo Investment S.A. Spółka Astra Park Sp. z o.o. jest właścicielem nowoczesnego kompleksu biurowego w Kielcach przy al. Solidarności 36, w skład którego wchodzi trzy budynki biurowe o łącznej powierzchni wynajmowalnej 16 300 mkw oraz przylegające do nich nieruchomości gruntowe stanowiące rezerwę pod rozbudowę parku biurowego. Grupa posiada prawomocne pozwolenie na budowę czwartego budynku biurowego o powierzchni całkowitej 10 000 mkw. Grupa, oprócz powiększenia w wyniku nabycia Spółki portfolio powierzchni biurowej, zamierza w przyszłości wykorzystać potencjał należących do nabywanej Spółki nieruchomości gruntowych w celu rozbudowy istniejącego kompleksu biurowego, a tym samym zwiększenia NOI projektu.

3.8. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego

3.8.1. Umowy poręczeń

Wartość obowiązujących poręczeń udzielonych przez Grupę Echo Investment na dzień 30 czerwca 2011 roku przedstawia tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
EUROHYPO AG	398.660 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	58.204 PLN	obowiązywać będzie do czasu Zakończenia Inwestycji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2013 roku	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo-Oxygen Sp. z o.o. z 2010 roku z Bankiem Nordea Bank Polska SA.o. wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 27 września

Wartość obowiązujących poręczeń otrzymanych przez Grupę Echo Investment na dzień 30 czerwca 2011 roku wynosi:

- umów najmu to 1,49 mln PLN; 2,28 mln EUR i 33,95 tys. USD,
- realizacji projektów to 25,49 mln PLN.

3.8.2. Umowy gwarancji

Wartość obowiązujących gwarancje wystawionych na zlecenie Grupy Echo Investment na dzień 30 czerwca 2011 roku przedstawia 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
PKO BP SA	200 PLN	do dnia 15.04.2012 r.	Zabezpieczenia niewykonania lub niewłaściwego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Fortis Bank Polska SA wynikających z umowy o wykonanie robót wykończeniowych z dnia 15.12.2010 r.

W dniu 06 maja 2011 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Fortis Bank Polska SA jako zabezpieczenie niewykonania lub niewłaściwego wykonania przez „AVATAR – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna) zobowiązań wynikających z Umowy o wykonanie robót wykończeniowych z dnia 15 grudnia 2010 roku. Wysokość gwarancji to 200 tys. PLN. Gwarancja jest ważna do dnia 15.04.2012 r.

Wartość obowiązujących gwarancji wystawionych na rzecz Grupy Echo Investment na dzień 30 czerwca 2011 roku wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: 6,97 mln PLN; 13,49 mln EUR,
- z tytułu umów realizacji projektów: 58,16 mln PLN; 71,36 tys. USD i 53,22 tys. EUR.

3.9. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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 30 czerwca 2011 roku wchodzi 75 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadane go kapitału	Jednostka dominująca
„ACC - Grupa Echo 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 – SPV 7
„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Echo – Bełchatów" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
"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 – 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 – Galeria Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
"Echo – Galeria Lublin" Sp. z o.o.	Lublin	100%	Echo Investment S.A.
"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 – Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – Project Management Ingatlanhasznosito" 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.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo – SPV 7” 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%	XXXIV FIZ Forum
"Echo Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito" 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.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Galaxy – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o.)	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
„Galeria Tarnów - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Grupa Echo Sp. z o.o. – 1” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
„MDP” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Olympus Prime” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
„Pasaż Grunwaldzki – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej "Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
"PHS – Projekt CS Sp. o.o.” S.k.a. (dawniej „Centrum handlowe PHS” S.A.)	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
„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 CS” 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%	XXXIV FIZ Forum
"Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Barconsel Holdings Ltd
"Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
"Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
"Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 12
"Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 69” 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 Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Zakłady Ogrodnicze Naramowice 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%	XXIX FIZ Forum
"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
"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 i XXXIV FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

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

Zawarcie umów przeniesienia własności udziałów w kapitałach zakładowych spółek zależnych

Dnia 3 stycznia 2011 roku zawarte zostały poniższe umowy przeniesienia własności udziałów:

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (Spółka zależna I) spółka Echo – SPV 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywca) w dniu 3 stycznia 2011 roku zbywa na rzecz Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Nabywca) 7.651.001 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.050 PLN. Wartość umowy wyniosła 121.848.495 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 482.788.106,89 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywcy wynosi 382.550.058 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej I, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 7.651.001 udziały o łącznej wartości nominalnej 382.550.050 PLN, stanowiących 99,9869% kapitału zakładowego, uprawniających do 7.651.001 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 979 udziałów o wartości nominalnej 48.950 PLN, stanowiących 0,0128% kapitału zakładowego, uprawniający do 979 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 20 udziałów o wartości nominalnej 1.000 PLN, stanowiących 0,0003 % kapitału zakładowego, uprawniających do 20 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Na podstawie umowy przeniesienia własności udziałów w spółce Projekt Echo - 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna II) Zbywca w dniu 3 stycznia 2011 roku zbywa na rzecz Nabywcy 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 PLN. Wartość umowy wyniosła 93.899.505 EUR, co, na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 372.048.618,71 PLN. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Zbywcy wynosi 386 550 000 PLN.

Struktura własnościowa Spółki zależnej II, przedstawia się następująco:

- Barconsel Holdings Limited posiada 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 PLN, stanowiących 99,9871% kapitału zakładowego, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Spółka posiada 980 udziałów o łącznej wartości nominalnej 49.000 PLN, stanowiących 0,0127% kapitału zakładowego, uprawniających do 980 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka Grupa Echo Sp. z o.o. posiada 20 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.000 PLN, stanowiący 0,0003% kapitału zakładowego, uprawniających do 20 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Przenoszone aktywa, przed zawarciem powyższych umów, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Nabywca zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie. Nabyte udziały w Spółce zależnej I i Spółce zależnej II, spółka Barconsel Holdings Limited zamierza traktować jako krótkoterminową lokatę kapitałową.

Powyższe udziały stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki Barconsel Holdings Limited w ilości 12.000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy. Cena nabycia nowo utworzonych udziałów to 215.748.000 EUR, co, na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 854.836.725,60 PLN. Nowo utworzone udziały stanowią 52,1739% kapitału zakładowego po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Nabywającego i uprawniać będą do 12.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo – SPV 7 Sp. z o.o.

Obecnie udziały w kapitale zakładowym Barconsel Holdings Limited posiadają odpowiednio:

- Echo Investment SA posiada 5.827 udziałów o wartości nominalnej 5.827 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 23.087,74 PLN, stanowiących 25,33% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 5.827 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- spółka zależna, Echo – SPV 12 Sp. z o.o., posiada 3.806 udziałów o wartości nominalnej 3.806 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 15.080,13 PLN, stanowiących 16,55% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 3.806 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka zależna, Echo – SPV 7 Sp. z o.o. (dawniej: Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.), posiada 13.080 udziałów o wartości nominalnej 13.080 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 51.825,58 PLN, stanowiących 56,87% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 13.080 głosów na zgromadzeniu wspólników
- spółka zależna, Echo – Kielce 1 Sp. z o.o., posiada 287 udziałów o wartości nominalnej 287 EUR, co na dzień zawarcia powyższych umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 1.137,15 PLN, stanowiących 1,25% aktualnego kapitału zakładowego, uprawniających do 287 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Objęcie certyfikatów inwestycyjnych FORUM FIZ

Dnia 24 stycznia 2011 roku spółka zależna od Emitenta, Barconsel Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Barconsel, Obejmujący) dokonała zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ I) i przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Emitent FIZ II).

W ramach zapisów Barconsel objęła 26.079 certyfikatów inwestycyjnych serii B FORUM XXXIV Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ I). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 651.975.000 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:

- 3.825.012 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (Spółka I), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.250.600 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki I. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 60.916.467,74 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 236.142.687,19 PLN.
- 3.865.012 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka II), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 193.250.600 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki II. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 46.943.825,33 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 181.977.738,89 PLN.
- 200.495 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka III), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10.024.750 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki III. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 2.527.854,50 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 9.799.227,97 PLN.
- 624 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IV), o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 624.000 PLN, stanowiących 49,92% kapitału zakładowego Spółki IV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 23.047 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 89.341,70 PLN.
- 13.691 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka V), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.845.500 PLN, stanowiących 49,98% kapitału zakładowego Spółki V. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 9.215.904 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 35.725.451,86 PLN.
- 999.990 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 47 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka VI), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 49.999.500 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki VI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 12.349.343 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 47.872.228,14 PLN.
- 950.466 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka VII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 47.523.300 PLN, stanowiących 47,98% kapitału zakładowego Spółki VII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 12.537.775 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 48.602.684,79 PLN.
- 326.400 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka VIII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 16.320.000 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Spółki VIII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 4.111.136 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 15.936.818,70 PLN.
- 796.760 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo - Metropolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka IX), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 39.838.000 PLN, stanowiących 39,64% kapitału zakładowego Spółki IX. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 10.013.283 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 38.816.491,55 PLN.
- 13.560 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Veneda Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka X), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.780.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki X. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 1.605.933 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 6.225.399,27 PLN.

- 14.998 udziałów w kapitale zakładowym spółki Malta Office Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XI), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 7.499.000 PLN, stanowiących 99,98% kapitału zakładowego Spółki XI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 117.548 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 455.674,82 PLN.

W ramach zapisów na certyfikaty inwestycyjne emitowane przez Emitenta FIZ II Barconsel objęła 11.502 certyfikatów inwestycyjnych serii D FORUM XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ II). Łączna cena emisyjna certyfikatów to 480.783.600 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:

- 3.825.989 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galaxy Szczecin Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (Spółka XII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.299.450 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki XII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 60.932.027,26 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 236.203.003,67 PLN.
- 3.825.988 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XIII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 191.299.400 PLN, stanowiących 49,48% kapitału zakładowego Spółki XIII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 46.469.845,99 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 180.140.357,98 PLN.
- 200.495 udziałów w kapitale zakładowym spółki Projekt Echo – 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółki XIV), o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10.024.750 PLN, stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Spółki XV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 2.527.854,5 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 9.799.227,97 PLN.
- 624 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XV), o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 624.000 PLN, stanowiących 49,92% kapitału zakładowego Spółki XV. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 23.047 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 89.341,70 PLN.
- 13.691 udziałów w kapitale zakładowym spółki Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XVI), o wartości nominalnej 500 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 6.845.500 PLN, stanowiących 49,98% kapitału zakładowego Spółki XVI. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 9.215.904 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 35.725.451,86 PLN.
- 990 udziałów w kapitale zakładowym spółki SPV – 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka XVII), o wartości nominalnej 50 złotych każdy i łącznej wartości nominalnej 49.500 PLN, stanowiących 99,00% kapitału zakładowego Spółki XVII. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych Barconsel wynosi 50.896 EUR, co ze średnim kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 197.298,34 PLN.

Nabyte certyfikaty FIZ I i FIZ II Barconsel zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. 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.

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się w okresie I półrocza 2011 r. o wymienione poniżej spółki:

- rejestracja w dniu 14 lutego br. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1” SKA z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 29 marca br. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2” SKA z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- rejestracja w dniu 29 marca br. przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Echo - Facility Management – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach.
- rejestracja w dniu 13 czerwca br. przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschów w Lublinie z siedzibą w Świdniku nowoutworzonej spółki „Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1 mln PLN,
- nabycie w dniu 27 i 31 stycznia 2011 r. 100% udziałów w spółce Olympus Prime Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 83.300 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN.
- nabycie w dniu 27 i 31 stycznia 2011 r. 100% udziałów w spółce Projekt CS Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 121.745 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN.
- nabycie w dniu 27 i 31 stycznia 2011 r. 100% udziałów w spółce CP Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 58.352 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN.
- nabycie w dniu 24 i 25 maja 2011 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 59 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 80.246,28 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN.
- nabycie w dniu 10 i 13 czerwca 2011 r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 69 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 114.000 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN.

II. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zmniejszył się w okresie I półrocza 2011 r. o wymienione poniżej spółki:

- zbycie w dniu 24 marca 2011r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży 24,5 tys. PLN. Kapitał zakładowy wynosił 25 tys. PLN
- zbycie w dniu 13 stycznia 2011r. 100% udziałów w spółce Projekt Echo – 57 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Cena sprzedaży 1,0 tys. PLN. Kapitał zakładowy wynosił 50 tys. PLN
- zbycie w dniach 13 maja 2011r. i 18 maja 2011 r. 100 % akcji w spółce Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 SKA z siedzibą w Kielcach. Łączna cena sprzedaży 12.758,38 EUR. Kapitał zakładowy wynosił 50 tys. PLN
- zbycie w dniu 26 maja 2011 r. 100 % udziałów w spółce CP Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena sprzedaży 15 045 EUR. Kapitał zakładowy wynosił 5 tys. PLN

III. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta w okresie I półrocza 2011 r.

- przekształcenie spółki „Echo – Galeria Sudecka” Sp. z o.o. na „Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Malta Office Park” Sp. z o.o. na „Malta Office Park – Projekt Echo 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Echo – Park Postępu” Sp. z o.o. na „Park Postępu – Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Echo – Galeria Tarnów” Sp. z o.o. na „Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Echo – Bełchatów” Sp. z o.o. na „Bełchatów – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Echo – Galaxy” Sp. z o.o. na „Galaxy – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Centrum Handlowe PHS” S.A. na „PHS – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA,
- przekształcenie spółki „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. na „Pasaż Grunwaldzki – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA.

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

3.12. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 26 sierpnia 2011 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment SA	Liczba głosów na WZA Echo Investment SA	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment SA
Michał Sołowow*, w tym:	170 675 210	40,64%	170 675 210	40,64%
bezpośrednio:	758 630	0,18%	758 630	0,18%
pośrednio, w tym:	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%
Barco Capital Investment Limited	141 911 680	33,79%	141 911 680	33,79%
Calgeron Investment Limited***	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
FTF Galleon S.A.	10 120 850	2,41%	10 120 850	2,41%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK**	36 683 460	8,73%	36 683 460	8,73%
ING OFE****	43 987 495	10,47%	43 987 495	10,47%
PZU Złota Jesień OFE**	21 419 085	5,1%	21 419 085	5,1%

* - na podstawie informacji z KDPW – lista akcjonariuszy uprawnionych do udziału w ZWZA w dniu 2 czerwca 2011 r.

** - na podstawie rocznej struktury portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2010 roku.

*** - na podstawie informacji z komunikatu spółki Synthos S.A. (RB Nr 30) z dnia 2 sierpnia 2011 r.

**** - na podstawie zawiadomienia z dnia 22 sierpnia 2011 (RB Nr 39/2011).

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 16 maja 2011 do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółka Echo Investment S.A. otrzymała jedno zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza o zmianie w stanie posiadania akcji Emitenta;

- W dniu 22 sierpnia 2011 roku Emitent powziął informację od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., które na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009, Nr 185, poz. 1439), zawiadamia, iż w wyniku nabycia akcji Emitenta w transakcjach na

GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 17 sierpnia 2011, ING Otwarty Fundusz Emerytalny (ING OFE) stał się posiadaczem akcji Emitenta stanowiących powyżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Przed nabyciem akcji ING OFE posiadał 41 962 495 (czterdzieści jeden milionów dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt pięć) akcji Spółki, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki i był uprawniony do 41 962 495 (czterdzieści jeden milionów dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt pięć) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 9,99% ogólnej liczby głosów. W dniu 22 sierpnia 2011 roku na rachunku papierów wartościowych OFE ING znajduje się 43 987 495 (czterdzieści trzy miliony dziewięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć) akcji Spółki, co stanowi 10,47% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 43 987 495 (czterdzieści trzy miliony dziewięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 10,47% ogólnej liczby głosów.

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

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 16 maja 2011 do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółka Echo Investment S.A. nie otrzymała żadnych informacji o zmianie w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

Osoby Zarządzające	stan na 26.08.2011	stan na 16.05.2011
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 26.08.2011	stan na 16.05.2011
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 200 000 akcji	1 200 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98 800 akcji	98 800 akcji
Mariusz Waniołka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

3.14. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

3.15. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

W I półroczu 2011 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

3.16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

W I półroczu 2011 roku Grupa Kapitałowa nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

Sprzedaż Centrum Handlowego w Bełchatowie

Grupa Echo Investment sprzedała Centrum Handlowe ECHO wybudowane w 2000 roku w Bełchatowie. Nowym właścicielem obiektu jest spółka zależna od Vousoka Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr).

List intencyjny w sprawie sprzedaży został podpisany na początku marca br., a ostateczną umowę w tej sprawie strony zawarły 26 maja 2011 roku. Wartość transakcji wynosi ponad 44 mln PLN netto.

Przeznaczenie zysku za rok obrotowy 2010

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka) informuje, że w dniu 24 maja 2011 roku przedstawił Radzie Nadzorczej Echo Investment SA propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2010 roku.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2010, w wysokości 38.672 tys. złotych (słownie: trzydzieści osiem milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) wyłączyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Rada Nadzorcza Echo Investment SA dokonała pozytywnej oceny propozycji Zarządu.

Powyższa rekomendacja przedstawiona została do rozstrzygnięcia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w dniu 2 czerwca 2011 roku.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Echo Investment” S.A. uchwałą Nr 6 postanowiło zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2010 w wysokości 38.672 tys. złotych (słownie: trzydzieści osiem milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) wyłączyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Wybór biegłego rewidenta

W dniu 24 maja 2011 roku Emitent otrzymał uchwałę Rady Nadzorczej Echo Investment SA w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza Emitenta działając na podstawie § 13 ust. 1 lit b) Statutu Spółki w związku z art. 66 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, dokonała w dniu 24 maja 2011 roku wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2011 – 2013.

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki będzie PricewaterhouseCoopers Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 144).

Ponadto Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółki do wynegocjowania i podpisania stosownej umowy z biegłym rewidentem, w tym do zawarcia umowy na okres krótszy niż wynikający z upoważnienia zawartego w uchwale lub zawarcia umowy umożliwiającej Echo Investment S.A. jej rozwiązanie przed upływem okresu wynikającego z upoważnienia zawartego w uchwale.

Spółka Echo Investment S.A. korzystała z usług biegłego rewidenta w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych za lata 2008 - 2010.

Powołanie Zarządu IV-tej kadencji

Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz §13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za 2010 rok, tj. ostatni rok III kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, w dniu 2 czerwca 2011 roku powołała, na okres wspólnej 3-letniej kadencji, Zarząd IV-tej kadencji Spółki Echo Investment S.A.. Rada Nadzorcza powołała:

Piotra Gromniaka na Członka Zarządu Spółki IV-tej kadencji i powierzyła mu funkcje Prezesa Zarządu,

Artura Langnera na Członka Zarządu Spółki IV-tej kadencji i powierzyła mu funkcje Wiceprezesa Zarządu.

Rozpoczęcie budowy biurowca we Wrocławiu

Spółka Echo Investment uzyskała pozwolenie na budowę Aquarius Business House - biurowca klasy A zlokalizowanego w centrum Wrocławia u zbiegu ulic Swobodnej i Borowskiej.

Aquarius Business House to nowoczesny kompleks biurowy klasy A, oferujący szereg najnowszych rozwiązań technologicznych, wysokiej klasy łącza teleinformatyczne, system bezpieczeństwa i kontroli dostępu, a także rozwiązania technologiczne pozwalające w sposób proekologiczny, efektywny i oszczędny zarządzać energią i mediami. Obiekt składa się z dwóch 7-kondygnacyjnych budynków. Powierzchnia biurowa całego obiektu to 25 000 mkw.

Budynek realizowany jest w ścisłym centrum Wrocławia przy skrzyżowaniu ulic Swobodnej i Borowskiej. Sąsiedztwo inwestycji to: Stare Miasto, Teatr Polski, Filharmonia Wrocławska, centrum handlowe Arkady, hotele - m.in. Novotel, Polonia, Holiday Inn, a także liczne instytucje finansowe i urzędy. Lokalizacja zapewnia łatwy i szybki dojazd do lotniska, autostrady i głównych dróg wyjazdowych. Obiekt otacza znakomicie rozwinięta sieć komunikacji miejskiej - w pobliżu znajduje się kilkanaście przystanków tramwajowych i autobusowych.

Obsługujące obiekt parkingi dla samochodów zaoferują łącznie 412 miejsc: 265 w parkingu kubaturowym, 97 w parkingu podziemnym oraz 50 na parkingu zewnętrznym.

Projekt jest realizowany w dwóch etapach. Pierwszy z nich rozpoczął się w maju 2011 roku i zakończy w październiku 2012 roku. Następnie – w listopadzie 2012 roku – rozpocznie się drugi etap, którego zakończenie zaplanowano na luty 2014 roku.

Echo Investment rozpoczyna realizację Outlet Park Szczecin

Spółka Echo Investment uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację Outlet Park Szczecin - pierwszego w regionie zachodniopomorskim centrum wyprzedażowego.

Echo Investment jest właścicielem położonego w dzielnicy Prawobrzeże, funkcjonującego centrum handlowego przy ul. Struga, które po przebudowaniu będzie pełniło funkcję centrum wyprzedażowego. Nowy obiekt - Outlet Park Szczecin - będzie dysponował powierzchnią GLA około 24 000 mkw. Centrum zostanie zrealizowane w dwóch etapach.

W ramach pierwszego etapu powstanie część „outlet”, a w niej ok. 70 lokali handlowych, wielosalowe kino Helios, supermarket i sklep elektroniczny. W drugiej fazie obiekt zostanie powiększony o ok. 60 kolejnych sklepów.

W Outlet Park swoją ofertę zaprezentuje docelowo blisko 130 najemców. Oddanie do użytku pierwszego etapu inwestycji planowane jest na początek 2012 roku.

Echo Investment dysponuje ostatecznym pozwoleniem na budowę Galerii Veneda w Łomży.

Galeria Veneda to centrum handlowe powstające w Łomży na działce u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Obiekt dysponuje ponad 16 tys. mkw. powierzchni pod wynajem. Zaplanowano 80 sklepów - deweloper ma podpisane umowy m.in. z hipermarketem Tesco, sklepami Rossmann, CCC, Martes Sport oraz najemcami części gastronomicznej.

Przygotowano parking na 600 miejsc postojowych.

Obiekt ma być gotowy jesienią 2012 roku.

Spółka Echo Investment uzyskała pozwolenie na budowę Galerii Amber w Kaliszu.

Galeria Amber to czterokondygnacyjne centrum handlowo-rozrywkowe, które powstaje w centrum Kalisza, w sąsiedztwie głównych dworców PKP i PKS, u zbiegu ul. Górnośląskiej i Trasy Bursztynowej. Powierzchnia przeznaczona pod wynajem to 33 500 mkw.

W obiekcie znajdzie się 140 sklepów i punktów usługowych wraz z kawiarniami i restauracjami. Zaplanowano też 7-salowe kino, którego operatorem będzie sieć Helios. Do dyspozycji klientów przewidziano około 1 000 miejsc parkingowych.

3.18. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych:
 - w Warszawie: przy ul. Zeusa oraz ul. Kazimierzowskiej,
 - w Poznaniu: na osiedlu Naramowice oraz przy ul. Wojskowej,
 - we Wrocławiu: przy ul. Jedności Narodowej,
 - w Krakowie: przy ul. Krasickiego,
 - w Kielcach: osiedle Bilcza (II etap) – sprzedaż działek z projektami domów,
- wycena wartości godziwej projektów w trakcie budowy oraz/lub po ich oddaniu do użytkowania:
 - Oxygen w Szczecinie (segment biurowy),
 - Malta Office Park w Poznaniu (segment biurowy),
 - Galerii Echo w Kielcach (centrum handlowo-rozrywkowe),
- aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości,
- ewentualna sprzedaż lokalu usługowego w Warszawie, centrum handlowego w Pabianicach i biurowca w Warszawie,
- systematyczne przychody z umów najmu,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena finansowych instrumentów zabezpieczających kursy walutowe i stopy procentowe,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

3.19. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2011 roku

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy Kapitałowej należy zaliczyć:

- **ryzyko konkurencji** – w ostatnich latach na rynku nieruchomości w Polsce dużą aktywność wykazują również inwestorzy zagraniczni. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment przemawia jednak duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Ponadto w świetle ostatnich wydarzeń gospodarczych, znajomość rynku okazuje się przeważającym elementem konkurencyjnym. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- **ryzyko działalności na rynkach zagranicznych** – związane z sytuacją gospodarczą i polityczną kraju, w którym Spółka prowadzi działalność. Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych (region Europy Środkowo-Wschodniej) i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności.
- **ryzyko stóp procentowych** – 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 z zaciąganiem kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Wahania kursów walut rozliczeniowych skutkują zwiększeniem ekspozycji Grupy Echo na ryzyko walutowe. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu na każdym konkretnym projekcie. 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, Grupa Kapitałowa

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** – w ramach prowadzonej przez Grupę Kapitałową 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, wielokranowe 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., Deutsche Leasing i inne.
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej wykonawcy w trakcie jego wyboru. Ponadto Grupa Kapitałowa nadzoruje realizację projektów poprzez inspektorów lub korzysta z nadzorów specjalistycznych firm zewnętrznych, co znacząco zmniejsza opisane tu ryzyka.
- **ryzyko procedur administracyjnych** - czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia dla strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na termin jej zakończenia i rentowność. Ryzyko eliminowane jest poprzez duże doświadczenie pracującej kadry.
- **ryzyko utraty płynności** – Grupa Kapitałowa zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych będących gotówką zgromadzoną na rachunkach bankowych i/lub przyznanymi wolnymi liniami kredytowymi jak również stale monitorując prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na utrzymanie płynności szczególnie istotne znaczenie dla Grupy Kapitałowej ma stabilny portfel projektów długoterminowych na wynajem (centra handlowe i handlowo-rozrywkowe oraz biura), które z roku na rok generują coraz większe wpływy z tytułu najmu powierzchni.
- **ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości** – Grupa Kapitałowa stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych.
- **ryzyko społeczno-ekonomiczne** – ryzyko związane z oddziaływaniem niezależnych od działań Grupy Kapitałowej czynników makroekonomicznych, mających wpływ na realizację celów strategicznych Grupy i osiągane przez niego wyniki finansowe. Do czynników tych należą przede wszystkim: inflacja, ogólna kondycja polskiej gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa. 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 Grupy Kapitałowej, 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.

Dnia: 26 sierpnia 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

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