



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA ROK 2012

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2012 ROK.....	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2012 ROK.....	42
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2012 rok.....	42
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	43
3.	Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	44
3.1.	Segmenty działalności.....	44
3.2.	Struktura przychodów	47
4.	Informacja o rynkach zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową.....	48
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej, w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2012 roku.....	48
5.1.	Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.....	48
5.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	51
5.3.	Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej.....	51
5.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	51
6.	Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn oraz informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określeniem jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.....	52
6.1.	Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	55
6.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	56
7.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta	59
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji.....	60
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	61
9.1.	Umowy kredytowe podmiotu dominującego	61
9.2.	Umowy kredytowe podmiotów zależnych	61
9.3.	Umowy pożyczek.....	63
9.4.	Umowy instrumentów dłużnych	63
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	64
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.....	64
11.1.	Umowy poręczeń.....	64
11.2.	Umowy gwarancji.....	65
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.....	67
13.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na dany rok.....	68

14. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	68
15. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	70
16. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2012 roku z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	70
17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej co najmniej do końca roku obrotowego, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej	71
17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	71
17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2012 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.....	72
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.....	74
19. Umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie	74
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	74
20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających.....	74
20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących	74
21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	75
21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	75
21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	75
22. Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	75
23. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	76
24. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	76
25. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.	77
25.1. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.	77
25.2. Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	77
25.3. Opis pozostałego wykorzystania systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego	78
25.4. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.....	79
IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	80

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

Na wstępie chciałbym w imieniu Zarządu wyrazić swoje podziękowanie dla wszystkich, którzy przyczynili się do tego, że mamy za sobą bardzo udany rok dla Echo Investment. To szczególnie ważne, że nasza organizacja z tak dużym powodzeniem realizuje projekty w nietętym otoczeniu rynkowym.

W roku 2012 spółka Echo Investment uzyskała na poziomie skonsolidowanym bardzo dobre wyniki finansowe. Na szczególną uwagę zasługują: najlepsze w historii naszej spółki przychody, które osiągnęły poziom prawie 583 mln PLN oraz wysokość zysku netto, który wyniósł 374 mln PLN.

Całkowita wartość aktywów spółki wyniosła na koniec grudnia 2012 roku blisko 5,45 mld PLN, a poziom kapitału własnego osiągnął 2,43 mld PLN, co oznacza wzrost na przestrzeni roku o 335 mln PLN. Na koniec 2012 roku spółka posiadała 336 mln PLN środków pieniężnych. Wpływ na bardzo dobre wyniki operacyjne miały wszystkie segmenty działalności spółki, a największy wzrost osiągnęliśmy na sprzedaży mieszkań i wyniósł on ponad 500%.

Wyniki osiągnięte w 2012 roku wskazują na stabilność i systematyczny wzrost wartości posiadanego portfela nieruchomości. Nasze portfolio w dalszym ciągu podlega procesowi optymalizacji: sprzedajemy projekty dojrzałe, rozpoczynamy nowe i rozbudowujemy obecnie istniejące, szukamy też okazji zakupowych.

W roku 2012 umocniliśmy swoją pozycję na rynku poprzez zakończenie kilku znaczących inwestycji takich jak Galeria Olimpia w Bełchatowie, Galeria Veneda w Łomży czy Outlet Park Szczecin. Zakończyliśmy też kilka projektów mieszkaniowych i biurowych, w tym wrocławskie osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu, zespół apartamentowy Dom Pod Słowikiem w Krakowie, a także I etap biurowca Aquarius Business House, który jest setnym zrealizowanym projektem naszej spółki.

Na rok 2013 zaplanowaliśmy kilka nowych projektów, we wszystkich sektorach naszej działalności, co - zgodnie z przyjętą strategią rozwoju - pozwoli nam realizować nasz główny cel, jakim jest zapewnienie stabilnego i długofalowego wzrostu wartości firmy. Realizacja projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem) to nasze podstawowe i niezmiennie priorytety. W nadchodzących latach ważne będą realizacje kolejnych projektów komercyjnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zwiększanie skali projektów biurowych oraz jakości oferowanych powierzchni.

Z pewnością rok 2013 przyniesie nam szereg nowych wyzwań. Gwarancją powodzenia jest fakt, że Echo Investment to firma o silnej, stabilnej i wiodącej pozycji rynkowej, mocnej i rozpoznawalnej marce, dysponująca szerokim, wciąż doskonalonym zapleczem. Stałe wzmocnienie tych wartości, pozwala nam się rozwijać w konkurencyjnym otoczeniu, niezależnie od wahań koniunktury.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2012 ROK

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	2	1 186	1 428
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	55 875	55 866
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4	2 882 760	2 893 756
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	1 177 050	1 047 624
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	6	44 970	106 026
1.6. Pochodne instrumenty finansowe	11	626	-
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	11 243	24 364
		4 173 710	4 129 064
2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	8	250 059	-
3. Aktywa obrotowe			
3.1. Zapasy	9	463 120	500 938
3.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		1 519	1 345
3.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		47 852	82 925
3.4. Należności handlowe i pozostałe	10	77 666	73 824
3.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6	61 915	-
3.6. Pochodne instrumenty finansowe	11	1 508	-
3.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	12	40 181	57 174
3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	335 643	504 211
		1 029 404	1 220 417
Aktywa przeznaczone do sprzedaży i aktywa obrotowe razem		1 279 463	1 220 417
A K T Y W A R A Z E M		5 453 173	5 349 481

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		2 431 620	2 095 577
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	13	2 065 321	1 857 464
1.1.3. Nabyte akcje własne		(28 647)	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)		374 115	207 857
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		(169)	9 256
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących		23	(59)
		2 431 643	2 095 518
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy długoterminowe	14	1 501	9 068
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	14	6 263	4 318
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	24 444	231 122
		32 208	244 508
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	15	2 146 281	2 241 553
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	13 043	13 169
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		49 732	40 413
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	16	76 672	76 688
		2 285 728	2 371 823
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	15	550 114	317 499
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	66	20 670
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 292	3 481
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		5 711	16 434
4.5. Zobowiązania handlowe	17	103 421	192 528
4.6. Zobowiązania pozostałe	17	16 189	10 004
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki		25 801	77 016
		703 594	637 632
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 453 173	5 349 481

	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 431 620	2 095 577
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	420 000
Wartość księgowa na jedną akcję	5,89	4,99
Rozwodniona liczba akcji	412 691	420 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	5,89	4,99

SKONSOLIDOWANY ROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
Przychody	18	582 765	406 935
Koszt własny sprzedaży	19	(277 297)	(161 082)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		305 468	245 853
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	20	(60 836)	349 706
Koszty sprzedaży		(28 733)	(26 358)
Koszty ogólnego zarządu		(54 755)	(52 380)
Pozostałe przychody operacyjne	21	40 558	36 660
Pozostałe koszty operacyjne	22	(12 251)	(14 116)
Zysk operacyjny		189 451	539 365
Przychody finansowe	23	273	1 819
Koszty finansowe	24	(146 993)	(147 602)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	25	18 065	(18 522)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	26	123 102	(175 349)
Zysk (strata) brutto		183 898	199 711
Podatek dochodowy	27	190 227	8 121
- część bieżąca		(3 330)	(7 519)
- część odroczone		1 93 557	15 640
Zysk (strata) netto, w tym:		374 125	207 832
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		374 115	207 857
Zysk (strata) mniejszości		10	(25)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		374 115	207 857
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		412 691	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,91	0,49
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		412 691	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,91	0,49

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
Zysk netto		374 125	207 832
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		(9 425)	12 145
Inne całkowite dochody netto		(9 425)	12 145
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:		364 700	219 977
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		364 690	220 002
Całkowity dochód mniejszości		10	(25)

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (TYS. ZŁ)

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLU- JĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012								
Stan na początek okresu DANE PRZEKSZTAŁCONE	21 000	1 857 464	-	207 857	9 256	2 095 577	(59)	2 095 518
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	207 857	-	(207 857)	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(28 647)	-	-	(28 647)	-	(28 647)
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-	72	72
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(9 425)	(9 425)	-	(9 425)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	374 115	-	374 115	10	374 125
Razem całkowite dochody	-	-	-	374 115	(9 425)	364 690	10	364 700
Stan na koniec okresu	21 000	2 065 321	(28 647)	374 115	(169)	2 431 620	23	2 431 643
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2011 DO 31 GRUDNIA 2011								
Stan na początek okresu	21 000	1 709 726	-	147 738	(2 889)	1 875 575	(8)	1 875 567
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	147 738	-	(147 738)	-	-	-	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-	43	43
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	12 145	12 145	-	12 145
Zysk (strata) netto danego okresu DANE PRZEKSZTAŁCONE	-	-	-	207 857	-	207 857	(94)	207 763
Razem całkowite dochody DANE PRZEKSZTAŁCONE	-	-	-	207 857	12 145	220 002	(94)	219 908
Stan na koniec okresu DANE PRZEKSZTAŁCONE	21 000	1 857 464	-	207 857	9 256	2 095 577	(59)	2 095 518

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. ZŁ)

	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	183 898	199 711
II. Korekty razem		
1. Amortyzacja środków trwałych	5 661	7 873
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(123 102)	175 349
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	124 924	125 214
4. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	28 704	(342 431)
5. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	4 673	8 715
	40 860	(25 280)
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
1. Zmiana stanu rezerw	(5 623)	1 821
2. Zmiana stanu zapasów	42 064	(23 805)
3. Zmiana stanu należności	31 562	(43 600)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(75 948)	63 167
	(7 945)	(2 417)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	216 813	172 014
1. Podatek dochodowy zapłacony	(4 694)	(8 451)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	212 119	163 563
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	331	1 515
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	591 602
3. Z aktywów finansowych	27 095	21 401
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	27 426	614 518
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(5 759)	(40 503)
2. Inwestycje w nieruchomości	(488 916)	(625 483)
3. Na aktywa finansowe	(429)	(105 903)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(495 104)	(771 889)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(467 678)	(157 371)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. ZŁ) C.D.

	NOTA	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
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		395 202	348 380
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		395 000	365 000
4. Inne wpływy finansowe		-	-
		790 202	713 380
II. Wydatki			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		(28 647)	-
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		(126 676)	(184 276)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(395 000)	(220 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		(4 673)	(8 715)
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(15)	(6)
8. Odsetki		(155 769)	(136 623)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		(710 780)	(549 620)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		79 422	163 760
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		(176 137)	169 952
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(185 561)	182 096
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(9 424)	12 144
F. Środki pieniężne na początek okresu		561 385	379 289
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:		375 824	561 385
- o ograniczonej możliwości dysponowania		40 181	57 174

WSTĘP

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.

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta prezentacji 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 pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

INFORMACJE O STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF WCHODZĄCYCH W ŻYCIE OD 2012 ROKU

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

INFORMACJE O OCZEKUJĄCYCH NA WPROWADZENIE STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydały nowe i zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę. Poza opisanymi poniżej nie będą one miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, w którym zostaną zastosowane po raz pierwszy

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” dotyczące prezentacji składników pozostałych całkowitych dochodów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie. Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów”.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 1 od 1 stycznia 2013 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, a jedynie na kształt sprawozdania.

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jak również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.). Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 28 od 1 stycznia 2014 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” - Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji: zamortyzowany koszt i wartość godziwą. Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów. Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmiennym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować MSSF 9 od 1 stycznia 2015 roku.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.). Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszernie wytyczne dotyczące zastosowania.

Grupa planuje zastosować MSSF 10 od 1 stycznia 2014 roku.

MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Grupa planuje zastosować MSSF 11 od 1 stycznia 2014 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy, a jedynie na kształt sprawozdania.

MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową.

Grupa planuje zastosować MSSF 12 od 1 stycznia 2013 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy, a jedynie na kształt sprawozdania.

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Grupa planuje zastosować MSSF 13 od 1 stycznia 2013 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

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

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;

- dla środków transportu – od 1,5 do 15 lat;
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

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

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Grunt użytkowany przez Grupę na podstawie umowy leasingu finansowego jest wykazywany i wyceniany jak nieruchomość inwestycyjna przy założeniu, że pozostałe kryteria klasyfikacji jako nieruchomość inwestycyjna są spełnione. W szczególności, prawo wieczystego użytkowania gruntu traktowane i wyceniane jest jak leasing finansowy.

W przypadku nieruchomości budowanych przez Grupę, w okresie budowy Grupa zalicza je do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, natomiast zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie oddania ich 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 jest przez jednostkę 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 niegenerujących istotnych dochodów ustalana jest głównie przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek zysków i strat w pozycji zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej.

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

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

Istotną kwestią przy analizie ryzyka jest także możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny. Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej.

W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

Leasing

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

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (koszty projektowania, roboty budowlane itp.). Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

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

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

Instrumenty Finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

Składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie;

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;

Pożyczki i należności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku,

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

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

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

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

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

Instrumenty pochodne

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

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

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Instrumenty pochodne w formie kontraktów IRS które ściśle związane są z zawartą umową kredytową, i które powodują zamianę oprocentowania zmiennego na stałe w zakresie określonego w umowie procentu wolumenu kredytu, nie są wydzielane z umowy zasadniczej lecz są uwzględniane w wycenie zobowiązania z tytułu kredytu metodą zamortyzowanego kosztu (tj. kredyt jest traktowany jako kredyt o stałej stopie). Instrumenty pochodne w formie kontraktów IRS w zakresie wykraczającym poza wolumen wynikający z umowy kredytowej, które nie są ściśle powiązane z umową kredytową traktowane są jako odrębny instrument pochodny i podlegają wycenie wg wartości godziwej przez wynik finansowy odrębnie od zobowiązania z tytułu kredytu.

Grupa ujmuje zysk/stratę z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń odpowiednio do przychodów/kosztów działalności operacyjnej, przychodów/kosztów działalności finansowej lub 'zysku/straty z pochodnych instrumentów walutowych' w zależności od tego czego dany instrument pochodny dotyczy tj.

- zysk/strata z wyceny i realizacji IRS dot. stóp procentowych zamieniających oprocentowanie kredytu ze zmiennego na stały ujmowana jest w kosztach finansowych;
- zysk lub strata z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych dotyczących kursów walut (opcje, forwardy walutowe), ujmowana jest w pozycji zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.

W sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych przepływy z tego tytułu wykazuje się jako przepływy działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39 (z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych). Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy tak wyliczoną wartością i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

Należności handlowe

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ujmuje się w bilansie w wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

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

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

Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych ujmowane są jako instrumenty finansowe, początkowo według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

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

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są również w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się bezpośrednio w pozostałych całkowitych dochodach.

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (płynne instrumenty dłużne, łatwo zamienialne na gotówkę) wyceniane są według wartości nominalnej.

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

Podatek dochodowy

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

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Podatek odroczony wyliczany jest również od różnic przejściowych powstałych przy inwestycjach w jednostki zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych z wyjątkiem sytuacji, kiedy różnica ta wynika:

- z początkowego ujęcia wartości firmy, lub
- z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są tworzone od wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych. Wyjątek stanowi sytuacja, kiedy różnica ta wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej oraz od ujemnych różnic przejściowych tworzy się do wysokości w której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód podatkowy pozwalający na rozliczenie tych różnic i strat.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane wtedy, kiedy dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika lub kiedy jednostki wchodzące w skład Grupy posiadają możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensaty.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone jeżeli Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i Grupa ma pewność, że nie odwrócą się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat lub do pozostałych całkowitych dochodów w zależności od tego, gdzie ujęto pozycję, której podatek dotyczy.

Kapitał własny

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

Kapitał zapasowy składa się z nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji oraz z zatwierdzonych przez ZWZA zysków spółek skonsolidowanych. Koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

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

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

Rezerwy na świadczenia emerytalne

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

Przychody operacyjne

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

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

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

Przychody z tytułu realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmuje się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane (pod względem ponoszonych kosztów). Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

Koszt własny sprzedaży

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

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy) w przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na daną budowę.

Konsolidacja

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 zobowiązania jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia powiększonej o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia powiększona o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących 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 niekontrolujących jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto lub według wartości godziwej.

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 opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodzi 93 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną i jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną. Podstawowe dane dotyczące danych finansowych jednostek współkontrolowanych pokazane są w nocie 29.

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokacje zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- powierzchnie mieszkalne (najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),
- centra handlowe (najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych),
- biurowce i hotele (najem i sprzedaż powierzchni biurowych i hotelowych),

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań 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.

Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 28A – 28E do 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 nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży na 31 grudnia 2012 roku wyniosła 766.308 tys. EUR (655.170 tys. EUR na 31 grudnia 2011). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2012 roku zawierały się w przedziałach od 7,24% do 9,95%. (na dzień 31 grudnia 2011 roku w przedziałach od 7,25% do 9,95%). Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców (posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe) 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. Szczegóły prezentują noty 4A i 4B.

Na koniec okresu sprawozdawczego, projekty Galeria Amber w Kaliszu i Galeria Veneda w Łomży będące w budowie wycenione zostały do wartości godziwej metodą dochodową. Szacowany termin zakończenia realizacji projektu w Łomży to 3 miesiące a projektu w Kaliszu 15 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. Wartość nieruchomości w budowie wycenionych metodą dochodową wyniosła 194.233 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku – 31.887), wartość nieruchomości pozostałych wyniosła 982.817 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku – 1.010.443 tys. PLN).

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), 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 i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki (nota 11A i 11B), które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR).

Odroczony podatek dochodowy

Zarządy spółek z Grupy są zobowiązane 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.

Zarządy spółek z Grupy zmieniły w 2012 roku swoje oczekiwania i podjęły decyzje o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, „Echo – Aurus” Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczonego podatku dochodowego od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 164.123 tys. PLN.

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 lub 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.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Grupy na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami nabytymi obligacjami oraz otrzymanymi kredytami bankowymi (z uwzględnieniem zawartych swapów na stopy procentowe) i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Grupę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na podstawie różnych scenariuszy Grupa zarządza swoim ryzykiem zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stopy procentowej – przy wykorzystaniu swapów odsetkowych konwertujących stopę zmienną na stałą dla wybranych kredytów lub poszczególnych transz kredytów. Skutkiem ekonomicznym stosowania tego rodzaju swapów jest przekształcanie instrumentów dłużnych o zmiennym oprocentowaniu w instrumenty o oprocentowaniu stałym. Na mocy porozumień dotyczących swapów odsetkowych Grupa zobowiązuje się, wraz z innymi stronami, do wymiany w określonych odstępach czasu (przeważnie miesięcznych) różnicy pomiędzy statymi a zmiennymi stopami procentowymi, ustalonymi na podstawie uzgodnionej bazowej kwoty głównej. Spółka stosuje powyższe instrumenty finansowe wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka i nie używa ich w celach spekulacyjnych, jednakże nie jest stosowana rachunkowość zabezpieczeń. Na 31 grudnia 2012 roku 54,8% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami statymi (swapami), pozostała część – stopami zmiennymi.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany stóp procentowych o 1 p.p na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek:

- w przypadku nabytych obligacji - o 863 tys. PLN (w 2011 roku - 859 tys. PLN)
- w przypadku środków pieniężnych i lokat - o 3.049 tys. PLN (w 2011 roku – 4.547 tys. PLN)
- w przypadku otrzymanych kredytów i wyemitowanych obligacji – o 9.870 tys. PLN (w 2011 roku – 11.608 tys. PLN)

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami inwestycyjnymi wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Grupy oraz z umowami najmu, gdzie czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów) oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych z EUR na PLN:
Aby ograniczyć ryzyko związane z przewalutowaniem otrzymanych kredytów, Grupa zawiera transakcje forward na terminowym rynku walutowym w wartościach na planowane tego typu przepływy pieniężne.
- spłacie rat kredytowych
- otrzymaniu należności z tyt. czynszów najmu nieruchomości

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

W 2012 roku Grupa, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji Grupa pozostaje zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2013 roku (21,1 mln EUR) i w 2014 roku (5,4 mln EUR). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39), w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Grupa utrzymuje nadwyżki finansowe głównie w PLN, kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji. Na koniec 2012 roku 94% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych PLN, 5% - denominowanych w EUR i 1% denominowanych w innych walutach. Wpływ zmian kursów walut obcych na wartość posiadanych środków pieniężnych jest nieistotny.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany kursu EUR/PLN w wysokości 1% na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek:

- w przypadku nieruchomości inwestycyjnych o 25.089 tys. PLN (w 2011 roku – 23.434 tys. PLN)
- w przypadku instrumentów pochodnych forward o 831 tys. PLN (w 2011 roku – 1.968 tys. PLN)
- w przypadku otrzymanych kredytów nominowanych w EUR o 13.410 tys. PLN (w 2011 roku – 13.226 tys. PLN).

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, pochodnych instrumentów finansowych stanowiących aktywa finansowe, nabytych obligacji oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także

zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek, środki pieniężne są utrzymywane głównie w banku PKO BP S.A. (rating A-pi wg Standard and Poor's) i Pekao S.A. (rating BBB+ wg Standard and Poor's). Obligacje nabyte zostały od firm, z którymi Grupa stale współpracuje i na bieżąco monitoruje ich sytuację finansową. W nocy 10C zaprezentowane zostały należności przeterminowane w strukturze czasowej.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, gdy Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału rezerwowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na 31 grudnia 2012 roku z 230 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych oraz 35 mln PLN dostępnych w ramach gwarantowanego programu obligacji Grupa posiadała niewykorzystane 117,6 mln PLN. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

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

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku:

[W TYS. PLN]	KREDYTY	OBLIGACJE	INSTRUMENT POCHODNY FORWARD	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	LEASING (WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW)
Do 1 roku	301 424	322 528	66	119 579	8 298
Powyżej 1 roku do 3 lat	504 773	444 896	-	31	16 595
Powyżej 3 roku do 5 lat	287 298	146 283	-	-	16 595
Powyżej 5 lat do 10 lat	1 150 115	-	-	-	41 488
Powyżej 10 lat	-	-	-	-	607 673
Razem	2 243 610	913 707	66	119 610	690 649

W analizie uwzględnione zostały szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KAPITAŁOWYM

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

Grupa zarządzając kapitałem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. Tak jak inne jednostki w branży, Grupa monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA NA 31 GRUDNIA 2011 R. I NA 31 GRUDNIA 2012 R. PRZEDSTAWIAŁY SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty ogółem (nota 15)	2 696 395	2 559 052
Środki pieniężne (nota 12)	-375 824	-561 385
Zadłużenie netto	2 320 571	1 997 667
Kapitał własny razem	2 430 734	2 095 577
Kapitał ogółem (własny i obcy)	4 751 305	4 093 244
Wskaźnik zadłużenia	48,84%	48,80%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH / KOREKTA BŁĘDU PODSTAWOWEGO

Zarząd Spółki zmienił podejście w stosunku do tworzenia odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne. W związku z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi spółki komandytowo – akcyjne nie są podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych, a ich wspólnicy są jednostkami zwolnionymi podmiotowo z podatku dochodowego, Grupa odstąpiła od tworzenia odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne.

W związku z powyższym Grupa postanowiła dokonać korekty błędu podstawowego i przekształcić porównawcze sprawozdanie finansowe za 2011 rok, uwzględniając powyższą decyzję w stosunku do różnic pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne na koniec 2011 roku.

Dodatkowo Grupa postanowiła rozdzielić pozycje „Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne” na dwie: „Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie za 2010 rok, dlatego nie zaprezentowane zostało skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2011 r.

Poniżej pozycje, które uległy zmianie:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2011 BYŁO	STAN NA 31.12.2011 JEST
1. Aktywa trwałe	4 146 901	4 129 064
1.7 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 201	24 364
3.7 Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	(brak pozycji)	57 174
3.8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	561 385	504 211
AKTYWA RAZEM	5 367 318	5 349 481

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2011 BYŁO	STAN NA 31.12.2011 JEST
1. Kapitał własny	2 064 154	2 095 518
1.1 Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 064 213	2 095 577
1.1.4 Zakumulowany zysk (strata)	176 493	207 857
2. Rezerwy	293 709	244 508
2.3 Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	280 323	231 122
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5 367 318	5 349 481

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	01.01.2011 - 31.12.2011 BYŁO	01.01.2011 - 31.12.2011 JEST
Podatek dochodowy	(23 243)	8 121
Zysk (strata) netto, w tym:	176 468	207 832
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(25)	(25)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	176 493	207 857
Zysk (strata) podstawowy / rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,42	0,49

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

W dniu 11 stycznia 2013 roku "Aquarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA z siedzibą w Kielcach (podmiot z Grupy Echo Investment S.A.) podpisał ze spółką Alior Bank S. A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu zwiększający kwotę kredytu z kwoty 93.368 tys. PLN do kwoty 134.036 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji pierwszego i drugiego etapu budynku kompleksu biurowo-usługowego „Aquarius Business House” we Wrocławiu. Aneksem został zmieniony również termin spłaty kredytu, który został oznaczony na dzień 30 czerwca 2014 r.

W dniu 31 stycznia 2013 roku Echo Investment S.A. w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 28 kwietnia 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Środki z nich pozyskane zostaną przeznaczone na spłatę obligacji zapadających w roku 2013.

W dniu 19 marca 2013 roku Echo Investment S.A. przekazała informację:

- o zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczącej użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z ruchomościami które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Tarnowie pomiędzy „Galeria Tarnów - Projekt ECHO- 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Grupa Echo Investment S.A.) a „CONNIE INVESTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Grupa London & Cambridge Properties Ltd z siedzibą w Londynie);

- o zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczącej użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z ruchomościami które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Radomiu pomiędzy „PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Grupa Echo Investment S.A.) a „SYNCERUS INVESTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Grupa London & Cambridge Properties Ltd z siedzibą w Londynie);

- o zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczącej użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z ruchomościami które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy „PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (Grupa Echo Investment S.A.) a „XANTIRA INVESTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Grupa London & Cambridge Properties Ltd z siedzibą w Londynie).

Podpisanie umów ostatecznych dotyczących sprzedaży Centrów Handlowych, jest uzależnione od spełnienia warunków określonych w umowach lub ich zrzeczenia przez Kupujących w terminach, z których ostatni został określony na dzień 31 grudnia 2013 r. Zgodnie z postanowieniami umów sprzedaży Kupujący zastrzegli sobie prawo do przeniesienia praw i obowiązków z tych umów na BRE Leasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która w razie przeniesienia praw i obowiązków z umów będzie występować jako strona kupująca.

Łączna wartość umów została oszacowana na kwotę 67.093 tys. EUR, ostateczne ceny sprzedaży ww. nieruchomości zostaną zweryfikowane przez Strony na dzień zawarcia ostatecznych umów sprzedaży, zgodnie z mechanizmem weryfikacji zawartym w przedwstępnych umowach sprzedaży.

W dniu 21 marca 2013 r. Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania, na okres wspólnej kadencji obecnego Zarządu, Pana Waldemara Lesiaka na członka Zarządu Spółki powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. Jako Wiceprezes Zarządu Echo Investment S.A. Pan Waldemar Lesiak będzie odpowiadał za akwizycję i sprzedaż zrealizowanych projektów komercyjnych w Polsce i zagranicą.

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanyymi na koniec 2012 roku Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. posiadała obligacje podmiotu wspólnie kontrolowanego przez znaczącego inwestora o wartości godziwej 61.915 tys. PLN, należności handlowe od podmiotów wspólnie kontrolowanych w wysokości 1.495 tys. PLN oraz osiągnęła w 2012 roku przychody od podmiotów wspólnie kontrolowanych w wysokości 15.524 tys. PLN.

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanyymi w 2011 roku, Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. nabyła obligacje podmiotu wspólnie kontrolowanego przez znaczącego inwestora za 60 mln PLN, posiadała należności od podmiotów wspólnie kontrolowanych w wysokości 2.531 tys. PLN oraz osiągnęła w 2011 roku przychody od podmiotów wspólnie kontrolowanych w wysokości 6.046 tys. PLN.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
1. Zobowiązania warunkowe		
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych:	-	-
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	10 058	-
	-	-
Zobowiązania warunkowe, razem	10 058	-

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej. W ocenie Spółki wartość godziwa poręczeń i gwarancji jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących przyszłej realizacji rozpoczętych i planowanych budów w wysokości 200 595 tys. PLN (410 564 tys. PLN na 31 grudnia 2011 roku). Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach finansowania bieżącego lub celowego finansowania zewnętrznego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

NOTA 2

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)			
ZA OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012	NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI	INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 246	2	5 248
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	322	-	322
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 568	2	5 570
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	3 818	2	3 820
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- amortyzacji	564	-	564
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	4 382	2	4 384
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 186	-	1 186

NOTA 2 CD.

ZA OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011	NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI	INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	4 926	17	4 943
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	845	-	845
- likwidacji	(525)	(15)	-
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 246	2	5 248
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	3 707	9	3 716
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- amortyzacja	449	-	449
- sprzedaż	(329)	-	(329)
- likwidacji	(9)	(7)	(16)
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	3 818	2	3 820
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 428	-	1 428

Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

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

NOTA 3

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)						
ZA OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE	RAZEM ŚRODKI TRWAŁE
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	14 139	35 425	7 847	20 753	4 491	82 655
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	-	267	1 524	2 470	635	4 896
- przeniesienia z innej działalności	-	302	-	-	-	302
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(274)	(1 753)	-	(2 027)
- likwidacji	-	-	(946)	-	-	(946)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	14 139	35 994	8 151	21 470	5 126	84 880
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	69	1 383	6 128	10 045	2 875	20 500
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	40	1 090	965	2 412	644	5 151
- likwidacja	-	-	(946)	(94)	-	(1 040)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	(273)	(1 622)	-	(1 895)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	109	2 473	5 874	10 741	3 519	22 716
h) odpisy z tytułu utraty wartości	6 289	-	-	-	-	6 289
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	7 741	33 521	2 277	10 729	1 607	55 875

NOTA 3 CD

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)						
ZA OKRES 01.01.2011 - 31.12.2011	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE	RAZEM ŚRODKI TRWAŁE
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	12 135	5 786	7 329	26 345	4 011	55 606
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	2 146	30 174	1 991	1 824	943	37 078
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	(142)	(520)	(243)	(7 416)	(36)	(8 357)
- likwidacji	-	(15)	(1 230)	-	(427)	(1 672)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	14 139	35 425	7 847	20 753	4 491	82 655
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	69	969	6 324	14 142	2 861	24 365
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	1	455	1 151	1 919	477	4 003
- likwidacja	-	(12)	(1 121)	(2 934)	(427)	(4 494)
- korekta z tytułu sprzedaży	(1)	(29)	(226)	(3 082)	(36)	(3 374)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	69	1 383	6 128	10 045	2 875	20 500
h) odpisy z tytułu utraty wartości	6 289	-	-	-	-	6 289
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	7 781	34 042	1 719	10 708	1 616	55 866

NOTA 4A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	2 893 756	2 808 083
a) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	13 077	310 490
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	312 019	6 762
- zmiany wyceny nieruchomości	156 123	344 427
	481 219	661 679
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaży	-	473 364
- zmiany wyceny nieruchomości	238 941	67 503
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	1 229	29 658
- przeniesienie do zapasów	1 985	-
- zmniejszenie opłat z tyt. leasingu wieczystego użytkowania	1	5 481
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	250 059	-
	492 215	576 006
Stan nieruchomości na koniec okresu	2 882 760	2 893 756
- w tym wartość wieczystego użytkowania gruntu	30 913	30 915

Na 31 grudnia 2012 r. Grupa w pozycji Nieruchomości inwestycyjne sklasyfikowała 15 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy. Wartość nieruchomości według wyceny na 31 grudnia 2012 wyniosła 705.142 tys EUR (31 grudnia 2011 - 655.170 tys. EUR - 15 nieruchomości).

W 2012 roku Grupa oddała do użytkowania biurowiec Aquarius Business House we Wrocławiu (I etap) oraz centra handlowe: Galeria Olimpia w Betchatowie i Outlet Park w Szczecinie (I etap).

Nieruchomości inwestycyjne o wartości 2.830.486 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 712.737 tys. EUR i 179.933 PLN na rzecz banków finansujących poszczególne projekty (na 31 grudnia 2011 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 653.358 tys. EUR i 30.000 PLN).

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

NOTA 4B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	366 901	333 015
b) bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	124 026	115 428
c) bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	92	-

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	1 047 624	689 039
a) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	427 827	351 283
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie	21 983	-
- różnic kursowych	-	14 785
- wyceny opłat z tyt. leasingu wieczystego użytkowania	7 105	28 434
- przeniesienia z zapasów	-	7 631
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	1 229	29 658
	458 144	431 791
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	312 019	6 762
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	63 809
- zmniejszenie opłat z tyt. leasingu wieczystego użytkowania	14	4
- likwidacji	-	131
- różnic kursowych	16 685	2 500
	328 718	73 206
Stan nieruchomości na koniec okresu	1 177 050	1 047 624

Nieruchomości inwestycyjne w budowie o wartości 271 845 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 119.025 tys. EUR i 84.100 tys. PLN (na 31 grudnia 2011 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 21.525 tys. EUR i 33.500 tys. PLN).

NOTA 6

AKTYWA FINANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) obligacje	106 649	106 018
c) kaucje długoterminowe	58	7
c) udzielone pożyczki długoterminowe	13	-
d) udziały i zaliczki na poczet udziałów	165	1
Stan na koniec okresu, w tym:	106 885	106 026
- długoterminowe	44 970	106 026
- krótkoterminowe	61 915	-

Obligacje kwalifikowane zgodnie z MSR 39 do kategorii "pożyczki i należności" wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia nieodbiegającej istotnie od wartości godziwej.

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

NOTA 7A

ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-) Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (W TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	(13 326)	(12 755)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(218 689)	(199 778)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	(6 879)	(8 021)
- strata podatkowa	6 716	17 935
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	11 382	3 677
- pozostałe	14 038	(23 456)
	(206 758)	(222 398)
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	(809)	(571)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	215 271	(18 911)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	20 079	1 142
- strata podatkowa	(5 923)	(11 219)
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	(15 887)	7 705
- pozostałe	(19 174)	37 494
	193 557	15 640
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	(14 135)	(13 326)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(3 418)	(218 689)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	13 200	(6 879)
- strata podatkowa	793	6 716
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	(4 505)	11 382
- pozostałe	(5 136)	14 038
	(13 201)	(206 758)
- z tego:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 243	24 364
- zmiana w ciągu roku	(13 121)	6 892
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 444	231 122
- zmiana w ciągu roku	(206 678)	(8 748)

* Szacowana wartość obciążenia podatkowego dotycząca przewidywanych zmian w strukturze Grupy wynikająca z różnicy pomiędzy podatkową i bilansową wartością udziałów jednostek zależnych.

Grupa szacuje, że wykorzysta straty podatkowe w kolejnych latach: 2013 - 281 tys. PLN; 2014 - 280 tys. PLN; 2015 - 232 tys. PLN

Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 1.657 tys. PLN z tytułu strat podatkowych (do 2010 roku - 9.978 tys. PLN), w związku z brakiem pewności rozliczenia tych strat w kolejnych latach.

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego (z tytułu strat podatkowych w latach poprzednich) przypadają na rok 2012 (213 tys. PLN), 2013 (517 tys. PLN), 2014 (570 tys. PLN) i 2015 (570 tys. PLN)

NOTA 7B

AKTYWA (+) I REZERWY (-) Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
a) aktywa przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	1 392	3 051
b) rezerwa przypadająca do realizacji w ciągu 12 miesięcy	(3 854)	(6 845)
c) aktywa przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	9 851	21 313
d) rezerwa przypadająca do realizacji po upływie 12 miesięcy	(20 590)	(224 277)
	(13 201)	(206 758)

NOTA 8

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W skład aktywów przeznaczonych do sprzedaży wchodzi trzy nieruchomości inwestycyjne: Centrum handlowe ECHO w Tarnowie, Centrum handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim i Centrum handlowe ECHO w Radomiu o łącznej wartości 250.059 tys. PLN. Nieruchomości te są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 77.760 tys. EUR. Wraz z własnością tych nieruchomości na rzecz przyszłego nabywcy przejdą otrzymane kaucje od najemców, które na 31 grudnia 2012 roku wynoszą 466 tys. PLN.

NOTA 9A

ZAPASY (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) materiały	187	180
b) półprodukty i produkty w toku	347 716	398 538
c) produkty gotowe	112 164	100 145
d) towary	3 053	2 075
Zapasy, razem	463 120	500 938

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na zapasach, jest obciążona hipoteką kaucyjną do łącznej wysokości 75.000 Tys. PLN stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego (na 31 grudnia 2011 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 146.597 tys. PLN).

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.

NOTA 9B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	116 543	29 904
b) wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	29 770	10 393
c) wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	9 946	4 273

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych, w których sprzedaż garażu nie następuje razem ze sprzedażą lokali mieszkalnych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów na w 2012 r. wynosiła 19.824 tys. PLN (w 2011 r.: 6.120 tys. PLN) i znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

NOTA 10A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) należności z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	36 242	39 765
- powyżej 12 miesięcy	-	183
b) lokaty i depozyty bankowe	544	161
Aktywa finansowe, razem	36 786	40 109
c) pozostałe należności	5 474	6 296
d) rozliczenia międzyokresowe	35 406	27 419
Aktywa niefinansowe, razem	40 880	33 715
Należności krótkoterminowe netto, razem	77 666	73 824
- odpisy aktualizujące wartość należności	6 505	5 715
Należności krótkoterminowe brutto, razem	84 171	79 539

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni komercyjnych i lokali mieszkalnych. W Grupie Echo Investment nie występuje znaczna koncentracja należności handlowych. Spółka na bieżąco kontroluje kondycje i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami lub gwarancjami. Kaucje zabezpieczające należności wyniosły na koniec 2012 roku 52.613 tys. PLN, na koniec 2011 roku 40.058 tys. PLN.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami równa się ich wartości bilansowej każdej z grup bilansowych należności. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Należności handlowe są homogeniczne, wynikają z wynajmu powierzchni handlowych i biurowych. Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami i gwarancjami bankowymi.

Grupa posiada zabezpieczenia ustanowione na należnościach w postaci cesji wierzytelności z umów najmu na rzecz banków kredytujących poszczególne inwestycje, zabezpieczenie dotyczy należności w kwocie 17.002 tys. PLN (na koniec 2011 roku - 14.346 tys. PLN).

NOTA 10B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWYCH (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	5 715	4 008
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie odpisu	6 326	4 095
	6 326	4 095
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- rozwiązanie rezerwy	5 021	1 855
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	515	533
	5 536	2 388
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	6 505	5 715

Utrata wartości należności wynika z ich przeterminowania powyżej 6 miesięcy (50% utraty wartości) lub 12 miesięcy (100% utraty wartości). W przypadku należności za stałe usługi najmu powierzchni w obiektach komercyjnych przeterminowanie dłuższe niż 3 miesiące wskazuje na ryzyko utraty wartości należności.

NOTA 10C

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) do 1 miesiąca	9 989	10 748
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 128	4 143
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 852	19 318
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 709	2 144
e) powyżej 1 roku	3 897	2 032
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	22 575	38 385
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(6 505)	(5 715)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	16 070	32 670

NOTA 11A

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) terminowe kursy walutowe "forward"	2 134	-
Pochodne inwestycje finansowe, razem	2 134	-
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	1 508	-
- od 1 do 3 lat	626	-

NOTA 11B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) Interest Rate Swap	13 043	13 169
b) terminowe kursy walutowe "forward"	66	20 670
Pochodne inwestycje finansowe, razem	13 109	33 839
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	66	20 670
- od 1 do 3 lat	-	-
- od 3 do 5 lat	13 043	13 169

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 31 grudnia 2012 roku wynosiła 26,5 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży (25,8 mln EUR) i kupna (0,7 mln EUR) waluty EUR w latach 2013-2014 roku i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE - AKTYWA FINANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	375 824	561 385
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	375 824	561 385
Z tego środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania:		
- na rachunkach escrow	14 352	44 318
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	20 044	-
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów remontów	-	186
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	307	-
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	5 478	12 670
	40 181	57 174

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w renomowanych bankach w Polsce (głównie PKO BP SA i Pekao SA)

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

NOTA 13A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Echo Investment S.A. wyemitowała 420 mln sztuk akcji o wartości nominalnej 0,05 PLN. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

W ramach skupu akcji własnych, w posiadaniu Grupy na 31 grudnia 2012 roku pozostaje 7.309.418 sztuk akcji (na 31 grudnia 2011 roku Grupa nie posiadała akcji własnych).

NOTA 13B

KAPITAŁ ZAPASOWY (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony z osiągniętych zysków	1 964 378	1 756 521
Kapitał zapasowy, razem	2 065 321	1 857 464

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2011 zysk netto wynoszący 16.517 tys. zł został uchwałą ZWZA z dnia 6 czerwca 2012 roku przeznaczony na kapitał zapasowy.

NOTA 14

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW (W TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) stan na początek okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	6 349	5 701
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	5 364	5 364
- rezerwa na sprawy sądowe	1 673	500
	13 386	11 565
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	-	4 966
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	-
- rezerwa na sprawy sądowe	-	1 173
	-	6 139
c) wykorzystanie rezerw (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 849	4 318
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	1 100	-
- rezerwa na sprawy sądowe	1 673	-
	5 622	4 318
d) stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	3 500	6 349
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	4 264	5 364
- rezerwa na sprawy sądowe	-	1 673
	7 764	13 386

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

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

NOTA 15

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) kredyty	1 843 131	1 704 761
b) dłużne papiery wartościowe	853 264	854 291
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	2 696 395	2 559 052
- z czego część długoterminowa	2 146 281	2 241 553
- z czego część krótkoterminowa	550 114	317 499

W ramach pozycji "kredyty" Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i linie kredytowe w rachunkach bieżących.

Zabezpieczeniem umów kredytowych są hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów i zastawy rejestrowe na udziałach spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę banku. Grupa stosuje zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS.

Zabezpieczeniem linii kredytowych są weksle własne in blanco, oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

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.

W ramach pozycji "dłużne papiery wartościowe" Grupa prezentuje wyemitowane obligacje - w 2012 roku Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 395 mln PLN oraz wykupiła obligacje o wartości nominalnej 395 mln PLN.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek nie odbiega istotnie od wartości bilansowej.

NOTA 16

LEASING (WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (W TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) do 12 miesięcy	16	15
b) powyżej 1 roku do 3 lat	36	34
c) powyżej 3 do 5 lat	42	39
d) powyżej 5 lat	76 578	76 600
Leasing (wiecyste użytkowanie gruntu), razem	76 672	76 688

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE (W TYS. ZŁ)	31.12.2012	31.12.2011
a) zobowiązania handlowe, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	103 390	190 493
- powyżej 12 miesięcy	31	2 035
	103 421	192 528
b) zobowiązania pozostałe:		
- otrzymane kaucje i depozyty	2 802	150
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	79	55
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	158	160
- rozliczenia międzyokresowe bierne	6 546	8 528
- inne zobowiązania	6 604	1 111
Zobowiązania handlowe i pozostałe, razem	119 610	202 532

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 18A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	300 662	289 277
b) sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	177 253	29 435
c) realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	93 956	78 040
d) obrotu nieruchomościami	-	1 935
e) pozostałe przychody	10 894	8 248
Przychody netto ze sprzedaży, razem	582 765	406 935

Grupa osiągnęła 99,95% przychodów ze sprzedaży w kraju i 0,05% ze sprzedaży zagranicą (w 2011 roku 99,99% przychodów ze sprzedaży w kraju i 0,01% ze sprzedaży zagranicą)

NOTA 18B

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z CZYNszÓW NAJMU PRZYPADAJĄCE W OKRESIE OD DNIA BILANSOWEGO (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) do 12 miesięcy	282 130	247 234
b) powyżej 1 roku do 5 lat	842 630	657 787
c) powyżej 5 do 10 lat	691 107	382 045
Przyszłe przychody, razem	1 815 867	1 287 066

W oparciu o zawarte umowy kwoty te będą powiększone o poniesione koszty eksploatacyjne związane z działalnością najemców.

NOTA 19A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) amortyzacja	(5 661)	(7 873)
b) zużycie materiałów i energii	(52 241)	(66 858)
c) usługi obce	(217 878)	(360 228)
d) podatki i opłaty	(28 901)	(28 658)
e) wynagrodzenia	(33 892)	(31 068)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 390)	(4 853)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(16 347)	(18 686)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(447)	(445)
Koszty według rodzaju, razem	(360 757)	(518 669)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	37 494	(28 568)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(37 466)	(250 281)
Koszty sprzedaży	(28 733)	(26 358)
Koszty ogólnego zarządu	(54 755)	(52 380)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(277 297)	(161 082)

NOTA 19B

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(90 213)	(86 055)
b) sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(139 894)	(25 326)
c) realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(40 526)	(40 259)
d) obrotu nieruchomościami	-	(3 734)
e) pozostałych	(6 664)	(5 708)
Koszt własny sprzedaży, razem	(277 297)	(161 082)

NOTA 20

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	609 955
Koszty sprzedaży nieruchomości	-	(473 364)
Aktualizacji wartości nieruchomości	(60 836)	213 115
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(60 836)	349 706

NOTA 21

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 417	1 585
- aktualizacja wartości należności	1 336	-
- rozwiązanie rezerw i odpisów	5 623	4 085
- odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	26 857	20 168
- kary umowne	1 612	1 192
- dotacje	563	592
- odszkodowania	1 677	575
- pozostałe	1 473	8 463
Pozostałe przychody operacyjne, razem	40 558	36 660

Przychody z tytułu odsetek uzyskiwane są z tytułu lokowania nadwyżek pieniężnych na lokatach bankowych (głównie O/N).

NOTA 22

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 354)	(99)
- aktualizacja wartości środków trwałych	(409)	-
- aktualizacja wartości należności	(2 710)	(2 162)
- utworzone rezerwy	-	(4 355)
- kary umowne	(265)	(1 369)
- darowizny	(130)	(1 143)
- spisanie należności nieściągalnych	(5)	(354)
- szkody i straty nadzwyczajne	(456)	(367)
- aktualizacja wartości firmy jednostek zależnych	-	(647)
- przekazanie majątku	(4 836)	-
- koszty przejęcia spółek zależnych	(805)	-
- pozostałe	(1 281)	(3 620)
Pozostałe koszty operacyjne, razem	(12 251)	(14 116)

NOTA 23

PRZYCHODY FINANSOWE (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- przychody z tyt. odsetek z działalności inwestycyjnej (pożyczki itp.)	126	1 144
- zysk ze zbycia inwestycji	20	617
- przychody z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	126	-
- pozostałe przychody finansowe	1	58
Przychody finansowe, razem	273	1 819

NOTA 24

KOSZTY FINANSOWE (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- koszty z tyt. odsetek	(152 015)	(141 376)
- wycena kredytów i obligacji	9 166	5 342
- prowizje finansowe	(3 146)	(2 654)
- strata ze zbycia inwestycji	(111)	(1 459)
- koszty z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	-	(5 150)
- koszty z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (opcja na stopę procentową)	(350)	-
- pozostałe koszty finansowe	(537)	(2 305)
Koszty finansowe, razem	(146 993)	(147 602)

W 2012 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 4.246 tys. PLN, w 2011 roku - 2.540 tys. PLN. Stopa kapitalizacji wyniosła w 2012 roku - 6,24%, w 2011 roku - 4,33%.

NOTA 25

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU POCHODNYCH INSTRUMENTÓW WALUTOWYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- zysk/strata z tyt. rozliczenia instrumentów forward	(4 673)	(7 900)
- przychody/koszty z tyt. aktualizacji instrumentów forward	22 738	(18 486)
- przychody/koszty z tyt. aktualizacji opcji na kursy walutowe	-	7 864
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych, razem	18 065	(18 522)

NOTA 26

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	856	-
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	122 246	-
- ujemne różnice kursowe zrealizowane	-	(6 327)
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	-	(169 022)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	123 102	(175 349)

NOTA 27

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (TYS. ZŁ)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
1. Zysk brutto	183 898	199 711
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	34 941	37 969
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(51 258)	(8 057)
Efekt podatkowy kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	45 122	11 851
Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczonej od różnic pomiędzy wartością podatkową a bilansową udziałów w związku ze zmianą istotnych szacunków Zarządu	(164 123)	-
Wynik okresu spółek osobowych	(20 359)	(34 603)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(813)	(420)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku doch.	2 483	9 978
Korekty konsolidacyjne, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku doch.	2 365	6 525
Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczonej w związku z przekształceniem spółek	(38 585)	(31 364)
	(225 168)	(46 090)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(190 227)	(8 121)

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW

NOTA 28A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
- centra handlowe	3 216 230	3 203 159
- biurowce	1 392 999	1 179 903
- powierzchnie mieszkalne	443 486	508 152
- aktywa nieprzypisane	400 458	458 267
Razem aktywa	5 453 173	5 349 481

NOTA 28B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	31.12.2012	31.12.2011 DANE PRZEKSZTAŁCONE
- centra handlowe	1 438 543	1 450 188
- biurowce	504 048	464 645
- powierzchnie mieszkalne	44 555	120 137
- zobowiązania nieprzypisane	1 034 384	1 218 993
Razem zobowiązania	3 021 530	3 253 963

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane zawierają wyłącznie dane nie przypisane do segmentów działalności Grupy.

Wycena aktywów i zobowiązań segmentów jest tożsama z wyceną aktywów i zobowiązań Grupy. Wszystkie pozycje aktywów oraz zobowiązań i rezerw Grupy zostały rozpisane w podziale na segmenty.

NOTA 28C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- centra handlowe	300 662	289 277
- biurowce i hotele	93 956	78 040
- powierzchnie mieszkalne	177 253	29 435
- pozostałe	10 894	10 183
Razem przychody operacyjne	582 765	406 935

W 2012 roku i w 2011 roku nie było transakcji między segmentami.

NOTA 28D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- centra handlowe	(90 213)	(86 055)
- biurowce	(40 526)	(40 259)
- powierzchnie mieszkalne	(139 894)	(25 326)
- pozostałe	(6 664)	(9 442)
Razem koszty operacyjne	(277 297)	(161 082)

NOTA 28E

PRZYPISANIE WYNIKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
- centra handlowe	210 449	203 222
- biurowce i hotele	53 430	37 781
- powierzchnie mieszkalne	37 359	4 109
- pozostałe	4 230	741
Razem wynik brutto ze sprzedaży	305 468	245 853

Udział przychodów i kosztów z zagranicy stanowi kwotę nieistotną.

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane obejmują pozycje, które nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych segmentów).

NOTA 29

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE JEDNOSTEK WSPÓŁZALEŻNYCH (WG UDZIAŁU GRUPY)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- aktywa trwałe	92 819	100 404
- aktywa obrotowe	4 548	3 322
- zobowiązania	63 847	70 618
- przychody operacyjne	10 282	9 872
- koszty operacyjne	2 701	2 731

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (kontrolowane 50% udziałów).

Dnia: 23 kwietnia 2013 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak

Artur Langner

Waldemar Lesiak





Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA
2012 ROK

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2012 ROK

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa, Grupa) 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 prowadzą głównie działalność gospodarczą w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2012 ROK

SKONSOLIDOWANY BILANS

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec 2012 roku zamknęła się kwotą **5 453 173 tys. zł.**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku oznacza wzrost wartości o **1,9%**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2012 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 76,5% aktywów ogółem, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne 69,1% aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjne w budowie 28,2% sumy aktywów trwałych,
- aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży stanowią 4,6%,
- aktywa obrotowe stanowią 18,88% aktywów ogółem, z czego zapasy 45,0% sumy aktywów obrotowych, należności 12,3% aktywów obrotowych a środki pieniężne 36,5% sumy aktywów obrotowych.

Kapitał własny i zobowiązania

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 21,0 mln zł i dzielił się na 420.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 2 431 620 tys. zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2011 roku oznacza wzrost o 16,0%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 5,89 zł,
- zobowiązania stanowiły 56,1% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 2 989 322 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2012 roku poziom 582 765 tys. zł,
- skonsolidowany zysk operacyjny na koniec grudnia 2012 zamknął się kwotą 189 451 tys. zł,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 183 898 tys. zł,
- skonsolidowany zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej osiągnął wartość 374 115 tys. zł, w porównaniu do zysku w 2011 roku stanowi wzrost o 80,0%,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za 12 miesięcy 2012 roku wyniósł 0,91 zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 561 385 tys. zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2012 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę 212 119 tys. zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec grudnia 2011 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę 467 678 tys. zł,
- na działalności finansowej Grupa odnotowała wpływ środków pieniężnych w kwocie 79 422 tys. zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 185 561 tys. zł przy czym z tytułu zmiany różnic kursowych zmniejszył się o kwotę 9 424 tys. zł,
- środki pieniężne na koniec grudnia 2012 roku wyniosły 375 824 tys. zł.

2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU GRUPA KAPITAŁOWA JEST NA NIE NARAŻONA

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

- **ryzyko konkurencji** związane jest z funkcjonowaniem podmiotu na krajowym rynku nieruchomości. Od 2009 jest to trudny rynek zarówno dla wynajmu powierzchni komercyjnych i biurowych jak i sprzedaży mieszkań. W ostatnich latach rynek nieruchomości stał się rynkiem klienta, a duża ilość zagranicznych inwestorów, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych, spowodowała wzrost ryzyka konkurencji. W odniesieniu do potencjalnie nowych podmiotów ryzyko ograniczane jest przez wysokie bariery wejścia (duża kapitałochłonność). W odniesieniu do obecnej na rynku konkurencji na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów i znajomość rynku, co skutkuje realizacją projektów w atrakcyjnych, przyciągających klientów lokalizacjach. Jakość oferty i zbudowane przez lata zaufanie klientów powoduje, iż najemcy z obecnych centrów handlowych decydują się na wynajem powierzchni w nowo oddawanych obiektach. Odpowiedni mix najemców, stale prowadzone akcje marketingowe i społeczne powodują, że centra Grupy są jednymi z najlepiej odwiedzanych w swoich regionach.
- **ryzyko zmiany stóp procentowych.** Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym, od którego obliczane odsetek oparte są na stopach procentowych. Dla kredytów i obligacji w złotych jest to WIBOR, a dla kredytów w euro jest to EURIBOR lub LIBOR EUR. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dostępne na rynku instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- **ryzyko zmiany kursów walut.** W Grupie ryzyko to związane jest przede wszystkim z zaciąganiem przez spółki celowe kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro). W celu jego minimalizacji umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu pozyskanego na jego finansowanie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane 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 (zakupy walutowe, sprzedaże projektów, uruchamianie transze kredytów) Grupa wykorzystuje dostępne na rynku instrumenty pochodne, takie jak forward czy opcje walutowe.
- **ryzyko związane z najemcami Grupy** odnosi się do ryzyka utraty przez nich płynności oraz do nieściągalności należności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są znani operatorzy sieciowi (Tesco, Real, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, kina, itp.) a w obiektach biurowych znane, największe firmy (Polkomtel, Tieto Poland, Medicover, Tebodin, Roche Polska, IKEA Shared Services). Umowy najmu zabezpieczone są gwarancjami lub kaucjami. Akceptowanie przez Grupę gwarancji tylko uznanych i renomowanych banków oraz towarzystw ubezpieczeniowych ogranicza ryzyko braku wypłaty środków przez instytucję finansową. Dział Windykacji na bieżąco monitoruje wpłaty od najemców, dzięki czemu ma możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w zapłatach. Skuteczność zastosowanych procedur w minimalizacji tego ryzyka obrazuje ściągalność należności w Grupie na poziomach bliskich 100%.
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** odnosi się do jakości wykonywanych prac oraz do ryzyka utraty przez nich płynności. Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Terminowość i jakość realizacji tych obiektów, w dużej części zależy również od tych podmiotów. Czynniki ten w dużym stopniu wyeliminowany jest przez zabezpieczenia zawarte w umowach

o wykonawstwo obiektów budowlanych, stały nadzór przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne na budowach i Project Managerów nad całym procesem realizacji. Ponadto w trakcie wyboru dostawcy oprócz analizy oferty na prace budowlane przeprowadza się badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy.

- **ryzyko procedur administracyjnych** związane jest ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych w kraju jak i zagranicą determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Grupy. Może to skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na jej rentowność. Grupa stara się zmniejszać to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu procedur administracyjnych oraz zatrudnianiu specjalistów w tym zakresie.
- **ryzyko utraty płynności** związane jest z brakiem wypłacalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych w postaci gotówki zgromadzonej na rachunkach bankowych i/lub przyznanach wolnych limitów kredytowych. Stale monitorowane są prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ryzyko to zmniejszają stałe wpływy z portfela nieruchomości oraz finansowanie projektów kredytami celowymi.
- **ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości** związane jest ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych.
- **ryzyko społeczno - ekonomiczne** związane jest z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na działalność gospodarczą. Do nich należą: inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa w krajach, w których działa Grupa, a także sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki, gdyż realizacja nowych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym, biurowym jak i handlowo-rozrywkowym uzależniona jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki. Jednak z drugiej strony programy pro społeczne mogą spowodować wzrost popytu. Ryzyko to jest ograniczone przez współpracę z najemcami, którzy kierują swoją ofertę do różnych grup docelowych, również takich których wydatki konsumpcyjnie nie są mocno wrażliwe na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Mieszkania oferowane przez Grupę w większości są kierowane do osób zamożnych, których decyzje konsumenckie są mniej wrażliwe na sytuację makroekonomiczną

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

3.1. Segmenty działalności

Na 31 grudnia 2012 Grupa Kapitałowa posiadała zarówno projekty oddane do eksploatacji, jak również projekty w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2012 Grupa Kapitałowa posiadała 5 centrów handlowych, 5 centrów handlowo-rozrywkowych i 6 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 31 GRUDNIA 2012

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA [MKW]
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo	19 000
Piotrków Tryb.	ul. Sikorskiego	Galeria Echo	17 400
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 500
Radom	ul. Żółkiewskiego	Galeria Echo	19 500
Tarnów	ul. Błonie	Galeria Echo	20 200
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		81 600
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 400
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70 500
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200
Szczecin	al. Struga	Outlet Park	16 600
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 200
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE	RAZEM		197 900
Kielce	al. Solidarności	Astra Park (*)	11 200
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	28 400
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 100
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel(*)	10 200
Wrocław	ul. Swobodna	Aquarius (etap I)	15 700
BIURA	RAZEM		85 800
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		365 300

*Projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowanej przez Grupę. W przypadku biurowca Polkomtela (Warszawa, ul. Postępu) powierzchnia stanowi 50% projektu przypadającą na Grupę Kapitałową.

Najemcami powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych są krajowe i międzynarodowe sieci handlowe oraz lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców powierzchni handlowych należą:

- hipermarkety: Real, Tesco,
- specjalistyczne sieci handlowe: Empik, Nomi, RTV Euro AGD, Saturn,
- sieci odzieżowe: C&A, H&M, Zara, Reserved
- sieci z branży kulturalno-rozrywkowej: Helios, Multikino,
- sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom i lokalnym przedsiębiorcom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska Sp. z o.o., Ikea Shared Services Sp. z o.o., McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services Sp. z o.o., Nordea Bank Polska S.A., Tieto Polska S.A., Polkomtel S.A., Pramerica Życie TUIR S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Sygnity S.A., Medicover Sp. z o.o., Altkom Investments Sp. z o.o., Mentor Graphics Polska Sp. z o.o., Kennametal Polska Sp. z o.o., Tebodin SAP-Projekt Sp. z o.o., Samsung Electronics Polska Sp. z o.o., Bank Ochrony Środowiska, Lux Med. Sp. z o.o., Pwc Polska Sp. z o.o., The Bank of New York Mellon.

PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU DO REALIZACJI

Zarząd uważnie obserwuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

PROJEKTY REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Łomża Veneda,	14 900	II H 2011	I H 2013
Kalisz Amber,	34 300	I H 2012	I H 2014
Jelenia Góra Sudecka, (rozbudowa)	12 300	II H 2013	I H 2015
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	17 200	I H 2014	II H 2015
Poznań Metropolis,	75 300	I H 2014	I H 2016
Szczecin Outlet Park, (etap II)	8 300	I H 2014	II H 2014
Koszalin Nova,	27 200	II H 2014	II H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	50 000	I H 2015	I H 2017
Słupsk, ul. Grotgera **			
PROJEKTY W POLSCE	239 500		
Brasov Korona, (Rumunia)	30 500	I H 2014	II H 2015
Budapeszt Mundo, (Węgry) *	42 700		
PROJEKTY ZA GRANICĄ	73 200		
PROJEKTYRAZEM	312 700		

* W związku z niestabilną sytuacją gospodarczą w kraju rozpoczęcie projektu jest niepewne w okresie najbliższych trzech lat.

** Projekty przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa Park Rozwoju (etap I)	17 800	II H 2012	I H 2014
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	16 100	I H 2014	II H 2015
Warszawa Jana Pawła II	52 900	II H 2013	II H 2016
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	II H 2013	I H 2015
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	I H 2015	I H 2018
Warszawa Taśmowa (etap I – IV)	60 800	I H 2014	II H 2018
Kraków Opolska (etap I)	19 200	II H 2013	I H 2015
Kraków Opolska (etap II – III)	38 400	II H 2014	I H 2018
Wrocław Aquarius Business House (etap II)	9 300	I H 2012	II H 2013
Wrocław Lotnicza	16 300	I H 2013	II H 2014
Wrocław Plac Grunwaldzki (etap I-II)	20 600	I H 2014	I H 2017
Gdańsk Tryton	22 800	II H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap I)	9 000	II H 2012	I H 2014
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 300	II H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap III)	11 900	I H 2015	II H 2016
Łódź Novotel	7 300	II H 2011	I H 2013
Łódź Aurus (etap I – II)	19 200	I H 2014	II H 2016
PROJEKTY W POLSCE	385 700		
Kijów Dehtiarivska (etap I)	17 500	II H 2013	I H 2015
Kijów Dehtiarivska (etap II-VI)	87 900	II H 2014	I H 2020
PROJEKTY ZA GRANICĄ	105 400		
PROJEKTYRAZEM	491 100		

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM/POW. DZIAŁKI [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43 400	II H 2013	II H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	I H 2014	II H 2014
Warszawa, Rezydencje Leśne (projekt w trakcie sprzedaży)	52 900	II H 2010	II H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK [POW. DZIAŁKI]	110 000		
Kielce, Zielone Tarasy	2 100	II H 2013	I H 2015
Kraków, Korzeniowskiego	3 000	II H 2012	I H 2014
Kraków, Bronowicka	3 000	II H 2013	I H 2015
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	5 600	II H 2013	I H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap I)	6 900	II H 2011	I H 2013
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-IV)	39 900	I H 2014	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	I H 2014	I H 2017
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II)	8 600	II H 2012	II H 2014
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II szeregowa	4 500	I H 2012	II H 2013
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap I)	6 000	I H 2013	II H 2014
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap II – IV)	13 500	II H 2014	II H 2018
Poznań, Sowińskiego (etap I-III)	19 800	I H 2014	I H 2019
Warszawa, Nowy Mokotów (etap I)	11 600	II H 2012	II H 2014
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II-IV)	30 500	I H 2015	I H 2022
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	II H 2013	I H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I – III)	18 300	II H 2013	I H 2019
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ [PUM]	191 900		
Lublin, ul. Poligonowa (**)	1 130 000		
Poznań Naramowice(**)	330 000		
GRUNTY INWESTYCYJNE [POW. DZIAŁKI]	1 460 000		

** Projekty przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej

3.2. Struktura przychodów

STRUKTURA OSIĄGNIĘTYCH PRZEZ GRUPĘ PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY [W MLN ZŁ] W LATACH 2011-2012:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2012- 31.12.2012	UDZIAŁ %	01.01.2011- 31.12.2011	UDZIAŁ %
Segment centrów handlowych	300,7	51,6%	289,3	71,1%
Segment mieszkaniowy	177,2	30,4%	29,4	7,2%
Segment biur i hoteli	94,0	16,1%	78,0	19,2%
Obrót nieruchomościami	-	-	2,0	0,5%
Pozostałe przychody	10,9	1,9%	8,2	2,0%
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, RAZEM	582,8		406,9	

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

RYNKI ZBYTU

W 2012 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2012 roku obroty z czterema kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej. Wszystkie wymienione spółki nie są powiązane kapitałowo z Grupą.

NAJWIĘKSI DOSTAWCY GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2012 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Eiffage Budownictwo MITEX S.A.	166,2	28,5%
Polimex – Mostostal S.A.	126,8	21,8%
Instal Białystok S.A.	76,5	13,1%
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	73,9	12,7%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Grupy Kapitałowej są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji. W przypadku sprzedaży projektów w całości, klientami Grupy są firmy inwestujące w nieruchomości.

NAJWIĘKSI ODBIORCY GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2012 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Carrefour Polska SP. Z O.O.	44,0	7,6%

5. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM ZNANYCH PODMIOTOM Z GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI, ZAWARTYCH W 2012 ROKU.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej

Zawarcie znaczących umów najmu

W dniu 15 marca 2012 r. podmioty zależne od Emitenta podpisały ze spółką „real,- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (02-183) przy Al. Krakowskiej 61, spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000011498 (Najemca), umowy najmu powierzchni handlowych na okres 10 lat w centrach handlowych należących do poszczególnych, niżej wymienionych spółek zależnych.

Przedmiotowe umowy najmu zawarty następujące spółki zależne od Emitenta;

1/ "Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Jeleniej Górze (58-506) przy Al. Jana Pawła II 51, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000380072 - dotyczy powierzchni handlowej w Centrum Handlowym w Jeleniej Górze, ul. Jana Pawła II 51;

2/ "PPR – Projekt Echo – 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323) przy Al. Solidarności 36, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000361525 – dotyczy powierzchni handlowej w Centrach Handlowych w Radomiu ul. Żółtkiewskiego 4 i Piotrkowie Trybunalskim ul. Sikorskiego 13/17;

3/ "Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323) przy Al. Solidarności 36, spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000385055," – dotyczy powierzchni handlowej w Centrum Handlowym w Tarnowie, ul. Błonie 2.

Łączna wartość wynikająca z podpisanych przez ww. spółki zależne od Emitenta czterech umów najmu dla okresu 10 lat wynosi 38,15 mln EUR, co na dzień zawiadomienia GPW (Raport bieżący nr 10/2012), stanowiło równowartość 158,04 mln PLN po przeliczeniu po średnim kursie NBP.

Umową o najwyższej wartości jest umowa najmu dotycząca powierzchni w Centrum Handlowym w Radomiu o wartości 11,17 mln EUR, co na dzień zawiadomienia GPW (Raport bieżący nr 10/2012), stanowiło równowartość 46,27 mln PLN po przeliczeniu po średnim kursie NBP.

Powierzchnie handlowe zostaną wydane Najemcy w dniu 30 stycznia 2013 r.

Umowy zawierają postanowienia dotyczące kar umownych standardowe dla tego typu umów stosowanych na rynku. Odpowiedzialność Najemcy oraz spółek wynajmujących z tytułu kar umownych jest ograniczona do kwoty 3 mln EUR, co na dzień zawiadomienia GPW (Raport bieżący nr 10/2012) stanowiło równowartość 12,43 mln PLN po przeliczeniu po średnim kursie NBP. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia każdej ze stron umowy do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

Umowa kredytowa na finansowanie I etapu „Aquarius Business House” (Alior Bank)

W dniu 6 czerwca 2012 roku spółka "GRUPA ECHO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 1" SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000378348 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, podpisała ze spółką ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 305178, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank udziela Kredytobiorcy kredytu budowlanego na kwotę 93.368.427 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów projektu związanego z realizacją pierwszego etapu budynku kompleksu biurowo-usługowego „Aquarius Business House” we Wrocławiu.

Kwota kredytu jest oprocentowana według 1 miesięcznej stopy WIBOR powiększonej o marżę banku.

Termin spłaty kredytu został oznaczony na dzień 30 września 2013 r.

Spłata zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku związanych z kredytem zostanie zabezpieczona m.in.:

1. hipoteką z pierwszeństwem zaspokojenia na Nieruchomości do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu;
2. zastawem rejestrowym oraz zastawem finansowym z pierwszeństwem zaspokojenia na wszystkich akcjach w spółce Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu wraz z oświadczeniem Akcjonariuszy o poddaniu się egzekucji na podstawie przepisów prawa bankowego z posiadanych akcji;
3. zastawem rejestrowym oraz zastawem finansowym na Rachunkach Kredytobiorcy oraz pełnomocnictwem wraz z blokadą do Rachunków Kredytobiorcy;
4. przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z umów ubezpieczenia;
5. przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z Umów Najmu i zabezpieczeń Umów Najmu;
6. przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z Umów z Wykonawcami oraz zabezpieczeń tych umów;
7. oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę na podstawie przepisów prawa bankowego.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym (BZ WBK)

W dniu 12 czerwca 2012 r. Emitent podpisał ze spółka Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu pod adresem: Rynek 9/11, 50-950 Wrocław, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem

KRS 0000008723 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: Bank), umowę o kredyt w rachunku bieżącym (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank udziela Spółce kredytu do kwoty 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych 00/100) z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności.

Termin spłaty kredytu został określony w Umowie na 8 czerwca 2013 r.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym (PeKaO)

W dniu 29 czerwca 2012 r. Emitent podpisał z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym Nr 34/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

Aneksem została podwyższona kwota kredytu z 30 mln PLN do 50 mln PLN i przedłużony został okres kredytowania do dnia 30 czerwca 2013 roku.

Umowa kredytowa na budowę Galerii Amber w Kaliszu (PeKaO)

W dniu 27 lipca 2012 roku spółka PROJEKT ECHO - 39 SP. Z O. O., z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000196339 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, podpisała ze spółką BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 53/57, skr. poczt. 1008, 00-950 Warszawa, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 14843, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umowa).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy, na podstawie jego wniosku:

1/ środki pieniężne stanowiące kredyt budowlany i inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 47 mln EUR (czterdzieści siedem milionów euro);

2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 7 mln PLN (siedem milionów złotych).

Kredytobiorca wykorzysta kredyty wyłącznie w następujących celach:

1. Kredyt budowlany - na finansowanie lub refinansowanie nakładów poniesionych na koszty projektu;
2. Kredyt inwestycyjny – na refinansowanie zadłużenia w ramach kredytu budowlanego poprzez dokonanie Konwersji (spłata kwoty zadłużenia w ramach kredytu budowlanego poprzez wykorzystanie środków udostępnionych w ramach kredytu inwestycyjnego);
3. Kredyt VAT – na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT w związku z realizacją projektu.

Kwoty kredytu są oprocentowane; dla Kredytu inwestycyjnego i Kredytu budowlanego – według 1 lub 3 miesięcznej stopy EURIBOR, dla Kredytu VAT – według 1 miesięcznej stopy WIBOR; powiększone o marżę banku.

Środki pozyskane na podstawie umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę Galerii Amber w Kaliszu u zbiegu ul. Gómośląskiej i Trasy Bursztynowej.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

1. w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego – w piątą rocznicę dnia Konwersji albo 31 grudnia 2019, w zależności od tego która z tych dat przypadnie wcześniej;
2. w odniesieniu do Kredytu VAT – 6 miesięcy od daty pozwolenia na użytkowanie lub 31 grudnia 2014, w zależności od tego co nastąpi wcześniej.

Na zabezpieczenie spłaty Kredytu oraz kwot należnych wobec Banku Kredytobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń:

1. hipotekę na zabezpieczenie Kredytów o najwyższym pierwszeństwie do maksymalnej kwoty zabezpieczenia w wysokości 200% zaangażowania w ramach kredytów,
2. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji,
3. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji,
4. Oświadczenie każdego akcjonariusza Kredytobiorcy, będącego w dniu zawarcia niniejszej Umowy jego współnikiem o poddaniu się egzekucji,

5. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy,
6. Umowę Podporządkowania - na mocy której określone płatności zostaną podporządkowane w stosunku do płatności na rzecz Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytu,
7. Umowy Zastawu – oznaczające łącznie zastawy rejestrowe i finansowe na prawach z rachunków Kredytobiorcy, wierzytelnościach pieniężnych Komplementariusza, zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach oraz akcjach Kredytobiorcy

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym (PKO BP)

W dniu 21 sierpnia 2012 r. Emitent otrzymał podpisany w trybie korespondencyjnym aneks z datą 17 sierpnia 2012 r. do umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 21 sierpnia 2006 r. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank, PKO BP). Patrz raporty bieżące: Nr 49/2006 z dnia 22 sierpnia 2006 r. oraz Nr 29/2009 z dnia 1 września 2009 r.

Na mocy aneksu kwota limitu kredytu wielocelowego została zwiększona z kwoty 80 mln PLN do kwoty 100 mln PLN i przedłużony został okres kredytowania na kolejny trzyletni okres tj. do dnia 19 sierpnia 2015 r.

W ramach limitu umowy kredytowej Bank udzieli Kredytobiorcy:

- kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej, do wysokości 40% limitu,
- kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie polskiej, do wysokości 50% limitu,
- gwarancji bankowych do wysokości 65% limitu.

Oprocentowanie środków ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku, związanych z wykorzystaniem limitu są:

1. Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Kredytobiorcy,
2. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy prawo bankowe,
3. Klauzula potrącenia wierzytelności pieniężnych z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w PKO BP.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Emitent nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jego działalności umów zawartych w 2012 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZYCIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe - obiekty	TU Compensa S.A., Generali TU S.A	2 650 746
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., Generali TU S.A.	15 493
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., PZU SA.,STU Ergo Hestia S.A., Generali TU SA, PZU SA	65 890
polisy ryzyk budowlano-montażowych	TU Compensa S.A., Generali TU S.A., PTU S.A., TU Allianz SA, Ergo Hestia	527 478
polisy utraty zysku	Generali TU S.A, TU Compensa S.A.	243 297
polisy inne	PZU S.A., Ergo Hestia TU SA, TU Compensa SA	4 017
RAZEM:		3 506 921

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa w 2012 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

6. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ ORAZ INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIEM JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE I NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

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 na 31 grudnia 2012 wchodzi 93 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALĘŻNE:

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
2	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
3	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
4	„Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.k.a.) ^z	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
6	„A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
7	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
8	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikożja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
9	„Betchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
10	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
11	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
14	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
16	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
18	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
24	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Przy Słowińskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Przy Słowińskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo – SPV 7” Sp.z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
30	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	“Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
33	“Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
34	“Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
35	“Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	“Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o.”” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
38	“Elmira Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	“Elmira Investments Sp. z o. o.” S.k.a.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
40	“El Project Cyp - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
41	“Farrina Investments” Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
43	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
44	„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
45	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	„Intermedia Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	„Iris Capital” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
49	„Mena Investments” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
51	„Monolit Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	„Nikson Capital” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
54	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
55	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
56	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
57	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
58	“Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
60	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
61	„Projekt Echo - 33” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
79	„Projekt Saska” Sp. z o.o. (dawniej: „Projekt S” Sp. z o.o.)	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
81	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
82	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
83	„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
84	„Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
85	„Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
86	„Projekt 9 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
87	„Projekt 10 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
88	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
89	„Ultra Marina” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
90	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
92	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	EI Project Cyp - 1 Ltd
93	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

6.1. Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 17 spółek:

- nabycie w dniu 05 marca 2012 r. 100% udziałów w spółce Huxton Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna Cena nabycia wyniosła 101.048,06 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycie w dniu 05 marca 2012 r. 100% udziałów w spółce Mena Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna Cena nabycia wyniosła 105.081,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycie w dniu 05 marca 2012 r. 100% udziałów w spółce Vasco Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna Cena nabycia wyniosła 89.569,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- rejestracji w dniu 17 lipca 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.” S.k. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 tys. PLN;
- nabycia w dniu 25 lipca 2012 r. 100% udziałów w spółce Intermedia Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 289.592,60 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 25 lipca 2012 r. 100% udziałów w spółce Iris Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 121.531,10 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 5 września 2012 r. 100% udziałów w spółce Monolit Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 197.311,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 5 września 2012 r. 100% udziałów w spółce Nikson Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 96.993,60 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN.
- nabycia w dniu 02 października 2012 r. 100% udziałów w spółce „Elmira Investments” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 15.255,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 02 października 2012 r. 100% udziałów w spółce „Elmira Investments Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 60.254,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- nabycia w dniu 02 października 2012 r. 100% udziałów w spółce „Farinna Investments” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 15.255,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 14 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 14 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 10 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 9 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 27 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 101” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 27 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 102” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 27 listopada 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 103” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN.

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta

- zbycie w dniu 20 stycznia 2012 r. 750 udziałów w spółce „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena zbycia wyniosła 40.000 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN. Zbyte udziały stanowią 75% udziałów w kapitale zakładowym spółki. W związku z tą transakcją „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o. stała się spółką stowarzyszoną (poprzednio spółka zależna konsolidowana metodą pełną) i będzie konsolidowana metodą praw własności,
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 30” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji: 19 stycznia 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 39” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji: 13 lutego 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Princess Investment” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupę Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 05 marca 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Echo Investment Project Management” S.R.L. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 21 marca 2012 roku),
- podwyższenie kapitału w spółce „Ultra Marina” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum, XXIX FIZ Forum, Echo Investment S.A. (data rejestracji: 27 marca 2012 roku),

- przekształcenie spółki „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o. w Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (data rejestracji: 23 lutego 2012 roku),
- przekształcenie spółki „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. w „Galeria Kielce – „Projekt Echo – 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (data rejestracji: 15 marca 2012 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o. w Projekt Beethovena – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (data rejestracji: 29 marca 2012 roku),
- przekształcenie spółki „Astra Park” Sp. z o.o. w Astra Park – „Projekt Echo – 69” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. (data rejestracji: 31-05-2012 roku),
- przekształcenie spółki „SPV – 1” Sp. z o.o. w SPV 1 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (data rejestracji: 06-06-2012 roku),
- przekształcenie spółki „Echo – Metropolis” Sp. z o.o. w Metropolis - „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. (data rejestracji: 27-06-2012 roku),
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o. w „Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a (data rejestracji: 01 października 2012 roku);
- przekształcenie spółki „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. w „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji: 16 października 2012 roku);
- przekształcenie spółki „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o. w „A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji: 31 grudnia 2012 roku)
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom.-> „Echo – Pod Klonami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. kom. (data uchwały: 22 marca 2012 roku),
- zmiana firmy spółki Huxton Investments Sp. z o.o. -> Echo – Galeria Amber Sp. z o.o. (data rejestracji: 18-05-2012 roku),
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o.-> EBR Global Services Sp. z o.o. (data rejestracji: 29-06-2012 roku).
- zmiana firmy spółki „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o. na Projekt Echo – 33 Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 17 lipca 2012 roku),
- zmiana firmy spółki „Galeria Kielce - "Projekt Echo - 93 Sp. z o.o."” S.K.A. na „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.K.A. (data rejestracji w KRS: 20 września 2012 roku).
- zmiana firmy spółki „ Grupa Echo Sp. z o.o. 1” S.k.a. na „Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. oraz podwyższenie kapitału przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 05 października 2012 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt S” Sp. z o.o. na „Projekt Saska” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 29 października 2012 roku);
- połączenie (data rejestracji: 12 listopada 2012 roku). Z dniem połączenia spółka zależna „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi od Echo Investment S.A.: „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach oraz „Echo Arena Sp. z o.o.” Sp. kom. 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.

6.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Nieruchomości

W dniu 15 października 2012 r. podmiot zależny od Emitenta, spółka „Projekt 4 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce Aleja Solidarności 36), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000392867, podpisała z Agencją Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 7, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000037957, umowy dotyczące nabycia nieruchomości w Warszawie o powierzchni 30 804 mkw. zlokalizowanych przy ul. Taśmowej 10/12.

Wartość umowy nabycia nieruchomości wynosi 60 mln PLN.

Na nabytej nieruchomości Emitent planuje realizację zespołu 4 budynków biurowych o powierzchni ok. 60 tys. mkw.

Instrumenty finansowe

Program skupu akcji własnych ECHO INVESTMENT S.A.

W dniu 18 stycznia 2012 roku Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę o przyjęciu programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A.

Działając na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, Zarząd Echo Investment S.A. przyjął Program skupu akcji własnych Echo Investment S.A. (zwany dalej "Programem").

Program dotyczy skupu akcji Echo Investment S.A. (zwanej dalej również „Spółką”) notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (zwanej dalej "GPW").

Celem Programu jest nabywanie przez Grupę akcji własnych w celu ich dalszego zbycia lub umorzenia, na warunkach i w trybie określonym w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku.

Zdaniem Zarządu Echo Investment S.A. rozpoczęcie skupu akcji własnych jest uzasadnione z uwagi na:

- nie zagrożoną kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym wysokie zasoby posiadanych środków pieniężnych,
- bezpieczne parametry i wskaźniki określające zadłużenie i zdolność do obsługi długu przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową, również po uwzględnieniu środków przeznaczonych na skup akcji własnych,
- możliwy, w wyniku kryzysu zadłużenia niektórych państw strefy euro oraz potrzeb kapitałowych dużych wiodących banków europejskich, wolniejszy wzrost rynku nieruchomości w Polsce w stosunku do ostatnich dwóch lat, a w związku z tym większe ryzyko rozpoczynania nowych projektów oraz ryzyko ich finansowania,
- uznanie go jako alternatywę dla wypłaty dywidendy.

SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU

1. Rozpoczęcie Programu nabywania akcji własnych zaplanowane jest na dzień 19 stycznia 2012 roku.
2. Realizacja Programu będzie pozostawać w zgodzie z mającymi zastosowanie przepisami prawa polskiego oraz prawa Unii Europejskiej, a także zasadami ustalonymi w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku.
3. Łączna ilość akcji nabywanych w celu umorzenia nie będzie większa niż 210 000 000 akcji.
4. Łączna ilość nabywanych akcji w celu ich dalszego zbycia nie będzie większa niż 84 000 000 akcji, uwzględniając w tym również pozostałe akcje własne, które nie zostały zbyte przez Spółkę.
5. Wysokość środków przeznaczonych na nabycie akcji Spółki w celu umorzenia oraz wysokość środków przeznaczonych na nabycie akcji w celu ich dalszego zbycia będzie mieścić się w granicach oznaczonych postanowieniami uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku
6. Program zostanie zakończony najpóźniej w dniu 19 grudnia 2013 roku.
7. Zarząd, kierując się interesem Spółki, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może:
 - (a) zakończyć nabywanie akcji przed dniem 19 grudnia 2013 r. lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na ich nabycie;
 - (b) zrezygnować z nabycia akcji w całości lub w części.

W przypadku podjęcia decyzji o zakończeniu realizacji Programu przed 19 grudnia 2013 roku, Zarząd przekaze stosowną informację do publicznej wiadomości.
8. Cena, za którą Spółka będzie nabywać własne akcje nie może być wartością wyższą spośród ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej, bieżącej, niezależnej oferty w transakcjach zawieranych na sesjach giełdowych GPW.
9. W ciągu jednego dnia Spółka nie może nabyć więcej niż 25 % średniego, dziennego wolumenu akcji na GPW, przy czym wartość średniego dziennego wolumenu oparta będzie na średnim dziennym wolumenie w ciągu 20 dni poprzedzających dzień zakupu.
10. W przypadku wyjątkowo niskiej płynności akcji, Spółka będzie mogła przekroczyć wskazany w pkt 9 próg 25%, nie więcej jednak niż 50%, po uprzednim poinformowaniu Komisji Nadzoru Finansowego, GPW oraz podaniu do publicznej wiadomości informacji o takim zamiarze.
11. Nie wyklucza się nabywania w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki.

12. Akcje Spółki nabywane będą za pośrednictwem spółki zależnej lub biura maklerskiego, które będą nabywać akcje Spółki na rachunek własny w drodze transakcji zawieranych na GPW, z zachowaniem warunków Programu, w szczególności dotyczących ograniczeń ilościowych i cenowych.
13. Akcje skupione przez spółkę zależną lub biuro maklerskie w ramach realizacji niniejszego Programu będą następnie nabywane przez Spółkę (w przypadku nabywania od spółki zależnej lub domu maklerskiego) lub spółkę zależną (w przypadku nabywania od domu maklerskiego celem dalszej sprzedaży do Spółki) w transakcjach pakietowych. Do transakcji pakietowych, o których mowa z zdaniem poprzednim nie będą miały zastosowania ograniczenia w zakresie ilości i ceny nabywanych akcji, o których mowa powyżej.
14. Zarząd Spółki przekazywać będzie do publicznej wiadomości:
 - (a) za każdy dzień realizacji programu – ilość nabytych akcji w danym dniu w ramach Programu oraz ich średnia cenę chyba, że w danym dniu nie nabyto akcji własnych w ramach Programu;
 - (b) po zakończeniu realizacji Programu – zbiorcze, szczegółowe sprawozdanie z jego realizacji.
15. Zarząd Spółki jest upoważniony do zmiany postanowień Programu, przy czym informacje o zmianach Programu zostaną podane do publicznej wiadomości przed wejściem w życie tych zmian.

Po zakończeniu Programu Zarząd Spółki podejmie decyzję co do umorzenia nabytych akcji własnych bądź o dalszej ich odsprzedaży. W przypadku podjęcia decyzji co do umorzenia akcji własnych, Zarząd zwoła niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od tego terminu, Walne Zgromadzenie Spółki, celem podjęcia uchwały o umorzeniu akcji oraz obniżeniu kapitału zakładowego Spółki.

Ogłoszenie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta

W dniu 19 stycznia 2012 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął decyzję o ogłoszeniu, za pośrednictwem spółki zależnej "Park Postępu - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach („Wzywający”), wezwania w trybie art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, którego celem jest nabycie w celu umorzenia i/lub w celu dalszego zbycia 42 000 420 (czterdzieści dwa miliony czterysta dwadzieścia) sztuk akcji własnych Spółki o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda, po cenie 3,90 zł (trzy złote, dziewięćdziesiąt groszy) za jedną akcję, na warunkach określonych w treści Wezwania stanowiącego załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd postanowił, że rozpoczęcie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 8 lutego 2012 roku, zaś zakończenie okresu przyjmowania zapisów nastąpi w dniu 21 lutego 2012 r. Wynagrodzenie z tytułu nabycia akcji własnych Spółki w ramach Wezwania pochodzić będzie ze środków własnych Wzywającego.

Jednocześnie Zarząd informuje, iż przekazał w dniu dzisiejszym za pośrednictwem Domu Inwestycyjnego BRE Bank S.A., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań, treść wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki („Wezwanie”) Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i Polskiej Agencji Prasowej S.A. w Warszawie.

W ocenie Zarządu Spółki rozpoczęcie skupu akcji własnych w ramach Wezwania jest uzasadnione z uwagi na:

- nie zagrożoną kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym wysokie zasoby posiadanych środków pieniężnych,
- bezpieczne parametry i wskaźniki określające zadłużenie i zdolność do obsługi długu przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową, również po uwzględnieniu środków przeznaczonych na skup akcji własnych,
- możliwy, w wyniku kryzysu zadłużenia niektórych państw strefy euro oraz potrzeb kapitałowych dużych wiodących banków europejskich, wolniejszy wzrost rynku nieruchomości w Polsce w stosunku do ostatnich dwóch lat, a w związku z tym większe ryzyko rozpoczynania nowych projektów oraz ryzyko ich finansowania,
- bycie alternatywą dla wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki.

Informacja o nabyciu akcji Emitenta w wyniku wezwania na sprzedaż akcji własnych

W dniu 24 lutego 2012 r. w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Echo Investment S.A., podmiot zależny od Emitenta spółka „Park Postępu-Projekt Echo-93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna (Spółka, Wzywający) zawarła transakcje kupna 7.309.418 (siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji spółki Echo Investment S.A. po cenie 3,9 złoty za jedną akcję.

Rozliczenie zawartych transakcji nastąpiło w dniu 27 lutego 2012 roku.

Powyższe nabycie przez Spółkę akcji Emitenta w wyniku wezwania nastąpiło na podstawie:

- uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, którą upoważniono Zarząd Emitenta do nabywania akcji własnych w celu dalszego umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w okresie od dnia 20 grudnia 2008 r. do dnia 19 grudnia 2013 r.
- uchwały w sprawie przyjęcia programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A. w dniu 18 stycznia 2012 r. (RB Nr 3/2012).
- uchwały Walnego zgromadzenia spółki komandytowo – akcyjnej z dnia 18 stycznia 2012 r.

Wzywający nie będzie wykonywał praw z nabytych w wyniku wezwania akcji, za wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności zmierzających do zachowania praw Wzywającego.

Wartość nominalna każdej akcji Emitenta wynosi 0,05 złoty, a łączna wartość nominalna nabytych akcji to 365.470,9 złotych.

Nabyte akcje reprezentują 1,74% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniają do 7.309.418 głosów stanowiących 1,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Echo Investment S.A.

Łącznie w posiadaniu Spółki znajduje się 7.309.418 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A. które reprezentują 1,74% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniają do 7.309.418 głosów stanowiących 1,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Echo Investment S.A.

7. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Strategicznym celem Grupy Kapitałowej jest długofalowy, stabilny wzrost wartości firmy i satysfakcja jej akcjonariuszy. Realizacja tego celu możliwa jest poprzez zbudowanie szybkiej, prostej i nowoczesnej organizacji zapewniającej sprawną realizację wysokomarżowych inwestycji w sektorach: biurowym, handlowym i mieszkaniowym, a także efektywne zarządzanie portfelem posiadanych projektów.

Misja Grupy Kapitałowej wyraża się w zdaniu: „Klient jest dla nas najważniejszy”. Grupa Kapitałowa pamięta, że jej klienci to nie tylko korporacje, sieci handlowe czy operatorzy hotelowi – klient Grupy Kapitałowej to przede wszystkim człowiek: właściciel mieszkania, klient centrum handlowego, pracownik biura, gość hotelowy.

Spółka chce być jak najbliżej klienta, żeby poznać jego potrzeby i dostarczyć mu tego, czego faktycznie oczekuje. Chce mu również pomagać w identyfikowaniu jego potrzeb, a także proponować rozwiązania sprzyjające poprawie jakości życia codziennego. Wszystkie działania prowadzi w taki sposób, aby każdemu z klientów móc powiedzieć: Twój komfort naszym standardem.

Rok 2012 upłynął pod znakiem realizacji następujących projektów:

- handlowych: Galeria Olimpia w Bełchatowie, Outlet Park w Szczecinie, Galeria Veneda w Łomży i Galeria Amber w Kaliszu,
- biurowych: Aquarius Business Park we Wrocławiu, A4 Business Park w Katowicach, Park Rozwoju w Warszawie,
- hotelowych: Novotel w Łodzi,
- mieszkaniowych: w Krakowie – Dom pod Słowikiem i Kwartet, w Poznaniu – Pod Klonami i Kasztanowa Aleja, we Wrocławiu – Przy Słowiańskim Wzgórzu, w Warszawie – Rezydencje Leśne i Nowy Mokotów, w Kielcach – Osiedle Południowe.

W roku 2012 działania Grupy skoncentrowane były również nad kontynuowaniem prac dotyczących przygotowania do realizacji pozostałych inwestycji. Dzięki temu Grupa szybko i bez problemów rozpoczęła realizację projektów inwestycyjnych oraz ma przygotowane projekty do uruchomienia na rok 2013.

Spółka kontynuuje prace nad optymalizacją procesów deweloperskich poszczególnych inwestycji. Zarząd uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji konkretnych projektów podejmowane są indywidualnie, na bazie aktualnych analiz. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, duże projekty realizowane są w kilku etapach.

W roku 2012 Grupa koncentrowała się na komercjalizacji projektów, co poskutkowało wysokimi współczynnikami wynajmu realizowanych projektów handlowych w Łomży, Kaliszu i Bełchatowie oraz projektów biurowych: Aquarius Business Park we Wrocławiu i Park Rozwoju w Warszawie. Sukcesem okazały się oddane do użytkowania w 2012 roku projekty handlowe w Szczecinie i Bełchatowie.

W roku 2013 i latach następnych Spółka pod wpływem utrzymującego się ożywienia na rynku mieszkań zamierza uruchomić kolejne inwestycje. Ich ilość i realizacja w poszczególnych latach będzie uzależniona od czynników popytowo-podażowych, takich jak siła nabywcza, dostęp do kredytów, poziom wynagrodzeń czy ceny rynkowe mieszkań.

Zarząd Spółki planuje rozwój działalności na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie przygotowywana jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowo-biurowego w Budapeszcie, handlowo-rozrywkowego w rumuńskim Braszowie oraz kontynuowane są działania w celu realizacja parku biurowego na Ukrainie.

W roku 2012 Spółka obserwowała rynek w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwieńczeniem był zakup działki pod inwestycję biurową w Warszawie przy ulicy Taśmowej oraz działki w Poznaniu przy ulicy Sowińskiego pod projekt mieszkaniowy. Spółka nadal zamierza prowadzić obserwację rynku w celu wyszukiwania dobrych lokalizacji pod projekty inwestycyjne. Zarząd Spółki nie wyklucza zakupu gotowych projektów w atrakcyjnych lokalizacjach i cenach w celu zwiększenia ich zyskowności.

Podstawowym kierunkiem rozwoju Grupy są projekty biurowe w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście i Katowicach. W miastach tych można zaobserwować rosnące zainteresowanie powierzchnią biurową firm z sektora BPO. Biurowce budowane przez Spółkę charakteryzują się najwyższą jakością, ciekawą architekturą, bardzo dobrą funkcjonalnością i nowatorskimi rozwiązaniami technicznymi (certyfikacje BREEAM).

Kierunkiem pozyskiwania gruntów pod centra handlowe są duże i średnie miasta. Z punktu widzenia Spółki rynek centrów handlowych wchodzi w fazę dojrzałą, w związku z czym Zarząd nie przewiduje tak dynamicznego rozwoju jak w segmencie biurowym.

Pod projekty mieszkaniowe Spółka poszukuje gruntów w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu. Realizowane tam będą projekty w średnim i wyższym standardzie z uwagi na możliwość wygenerowania większej marży niż w segmencie popularnym.

Duży „bank ziemi” pozwalający na realizację projektów we wszystkich segmentach, stwarza Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju na przyszłość, a wykonane już częściowo prace przygotowawcze będą pozwalać na ciągłe uruchamianie kolejnych projektów w latach następnych. Grupa na posiadanych gruntach zamierza uruchomić do 2017 roku realizację 24 projektów biurowych (430 tys. GLA), 11 centrów handlowych (308 tys. GLA) i 22 projektów mieszkaniowych (2 200 szt. mieszkań).

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

W 2012 roku Echo Investment SA lub jednostki od niej zależne nie zawierały umów z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS. ZŁ]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU NA DZIEŃ 31.12.2012 [W TYS. ZŁ]	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	10 000	28 635	1M WIBOR + marża	29.03.2013
			40 000			19.08.2013
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	50 000	0	1M WIBOR + marża	19.08.2015
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	50 000	12 869	1M WIBOR + marża	30.06.2013
ALIOR BANK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30 000	24 558	1M WIBOR + marża	30.01.2013
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	50 000	46 369	1M WIBOR + marża	08.06.2013
RAZEM			230 000	112 431		

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Zobowiązania Grupy Kapitałowej z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

PODMIOT ZACIĄGAJĄCY KREDYT	NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS.]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU* [W TYS.] NA DZIEŃ 31.12.2012	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	13 840	6 410	1M EURIBOR , IRS	2014-09-30
"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Westdeutsche ImmobilienBank AG	Kredyt długoterminowy	EUR	38 945	37 664	3M EURIBOR, IRS	2014-08-20
Wan 11 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	32 100**	24 474	1M EURIBOR, IRS	2016-01-29
"Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA (poprzednio: "Galeria Kielce - "Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA)	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	67 475	3M EURIBOR, IRS	2020-02-22
"PPR Projekt - Echo 77 Sp. z o.o." SKA	Pekao S.A	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	17 835	1M EURIBOR, IRS	2014-02-15
„Echo – Galaxy” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	83 930	1M/3M EURIBOR, IRS	2022-09-30
„Oxygen - Projekt Echo – 95 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Nordea Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	17 000	14 691	3M EURIBOR, IRS	2017-03-27
"Echo Pasaż Grunwaldzki - "Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	115 500	106 932	1M/3M EURIBOR, IRS, stopa stała	2022-09-30
"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Nordea Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	15 372	12 169	1M/3M EURIBOR, IRS	2018-06-30
				6 587	0	1M/3M WIBOR	2013-06-30
"Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Raiffeisen Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	14 350	6 448	3M EURIBOR, IRS	2019-09-30
			PLN	5 000	0	3M WIBOR	2013-09-30
"Projekt 5 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	21 903	10 700	3M EURIBOR	2028-09-14
„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Raiffeisen Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	PLN	50 000	17 914	3M WIBOR	2014-05-30
"Astra Park" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	24 000	20 917	1M EURIBOR, IRS	2017-12-31
„Aquarius Business House "Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA (poprzednio: „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1" SKA)	Alior Bank S.A.	Kredyt długoterminowy	PLN	93 368	57 088	1M WIBOR	2013-09-30
"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Pekao S.A	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	14 354	3M EURIBOR, IRS	2015-12-31
Echo - Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA (poprzednio: „Projekt Echo 39" Sp. z o.o.)	Pekao S.A	Kredyt długoterminowy	EUR	47 000	0	1M/3M EURIBOR, IRS	2019-12-31
			PLN	7 000	0	1M WIBOR	

*Stan wykorzystania kredytu wg wartości nominalnej;

** 100% zadłużenia wynikającego z umowy kredytowej; w posiadaniu Grupy Echo jest 50% projektu,

Zmiany umów kredytowych w roku 2012:

W dniu 31 stycznia 2012 r. spółka „Echo - Kasztanowa Aleja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Banku Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 16 lutego 2012 r. spółka „Echo – Pod Klonami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. K. (poprzednio: „Projekt Echo – 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k.) z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową.

W dniu 14 marca 2012 r. spółka „Echo – Klimt House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 06 czerwca 2012 r. spółka „Aquarius Business House "Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością"" SKA (poprzednio: „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1" SKA) z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, podpisała z Alior Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę kredytową.

W dniu 08 czerwca 2012 r. spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, umowę o kredyt w rachunku bieżącym.

W dniu 30 czerwca 2012 r. spółka "Echo - Centrum Przemysł Projekt Echo-93 Sp. z o.o." SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 27 lipca 2012 r. spółka Echo - Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA (poprzednio: „Projekt Echo 39” Sp. z o.o.) z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową.

W dniu 31 sierpnia 2012 r. spółka „Echo – Pod Klonami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. K. (poprzednio: „Projekt Echo – 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k.) z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie zgodnie z zapisami umowy kredytowej”.

9.3. Umowy pożyczek

Grupa Kapitałowa w 2012 roku nie zaciągała pożyczek.

9.4. Umowy instrumentów dłużnych

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

W ramach zawartej w 2004 roku umowy z BRE Bankiem S.A. w sprawie Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej.

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
BRE Bank S.A.	Obligacje	35 000	09.01.2013	WIBOR 3M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	150 000	29.03.2013	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	100 000	25.05.2013	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	300 000	30.06.2014	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	115 000	18.05.2015	WIBOR 6M + marża
BRE Bank S.A.	Obligacje	145 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża

Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., obowiązującą do 31.08.2012 r. bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

31 stycznia 2013 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN z nadsubskrypcją ponad 30%. Środki pieniężne pozyskane z emisji ww. obligacji przeznaczone zostały na obsługę dotychczas wyemitowanych obligacji, których termin zapadalności przypada na rok 2013. Pozostałe obligacje zapadające w 2013 roku (50 mln) zostaną wykupione ze środków własnych.

Program Emisji Obligacji pozwala wyemitować obligacje do maksymalnej łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

Należności Grupy Kapitałowej z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI DO SPŁATY [W TYS. ZŁ]
Osoby prawne	529
Osoby fizyczne	14

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

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS.]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
METALPLAST - STOLARKA SP. Z O.O.	6 000	obowiązywać będzie do zapłaty całości zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowy "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) z dnia 31.01.2012 r.	Poręczenie dotyczy zapłaty zobowiązania spółki "Aquarius Business House - "Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1” SKA) wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowy "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r. z Metalplast - Stolarka Sp. z o.o.
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.
MERCOR S.A.	342	DO DNIA 31.08.2013 R.	Poręczenie za zobowiązania spółki Dostar Sp. z o.o. wynikające z umowy nr 2357/Gd/Hd/2012 zawartej dnia 07.11.2012 r.

II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2012:

W dniu 31 stycznia 2012 r. zostało zawarte poręczenie udzielone przez „Park Postępu – Projekt Echo – 93 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta) za zapłatę zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowy „Aquarius Business House” (etap I) we Wrocławiu zawartej w dniu 31 stycznia 2012 r. z firmą Metalplast-Stolarka Sp. z o.o. Wartość poręczenia to 6 000 000 PLN. Poręczenie jest ważne do dnia zapłaty całości zobowiązania wynikającego z umowy o wykonanie elewacji obiektu kompleksu biurowy "Aquarius Business House" we Wrocławiu (etap I) zawartej dnia 31.01.2012 r.

W dniu 30 marca 2012 r. wygasto poręczenie w kwocie 100 000 000 EUR udzielone przez Echo Investment SA za zobowiązania spółki "Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA (poprzednio: "Galeria Kielce - "Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA) wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 6 października 2009 roku z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy).

W dniu 31 maja 2012 r. wygasto poręczenie w kwocie 14 600 000 EUR udzielone przez Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki „Oxygen - Projekt Echo – 95 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: „Echo – Oxygen” Sp. z o.o.) wynikające z umowy kredytowej zawartej dnia 27 września 2010 r. z Bankiem Nordea Bank Polska S.A.

W dniu 09 lipca 2012 r. zostało zawarte poręczenie udzielone przez Echo Investment SA dotyczące zobowiązań spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. Wartość poręczenia to 15 000 000 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres do 30 czerwca 2015 r.

W dniu 28 grudnia 2012 r. zostało zawarte poręczenie udzielone przez „Echo-Galaxy” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (spółka zależna od Emitenta) za zapłatę zobowiązania wynikającego z umowy nr 2357/Gd/Hd/2012 zawartej w dniu 28 grudnia 2012 r. z firmą Mercor S.A. Wartość poręczenia to 342 000,00 PLN. Poręczenie jest ważne do 31 sierpnia 2013.

III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2012 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu to 2,88 mln PLN, 3,16 mln EUR, 33,95 tys. USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN.

11.2. Umowy gwarancji

I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS.]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	4 073	do dnia 24.03.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania wszelkich zobowiązań na rzecz Orbis SA wynikających z warunkowej umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	215	do dnia 31.10.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment SA	18 411	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie na rzecz Nordea Bank Polska SA
PKO BP SA	678	do dnia 28.02.2013 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Eurovia Polska SA wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r.
Echo Investment S.A.	9 716	do dnia przekazania przedmiotu najmu, nie później niż do 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	39 073	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.

II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2012:

W dniu 09 stycznia 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Ravenna Warszawa Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań płatniczych wynikających z umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 21 grudnia 2011 r. przez „Projekt Echo-70” Sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 4 000 000 EUR. Gwarancja była ważna do 31 października 2012 r.

W dniu 23 stycznia 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Master Serwis Opon sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń na rzecz Beneficjenta wynikających z rozwiązania umowy dzierżawy przez Ultra Marina sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta.) Wysokość gwarancji to 1 300 000 PLN. Gwarancja była ważna do dnia 31 grudnia 2012 r.

W dniu 26 stycznia 2012 r. Echo Investment SA udzieliło gwarancji na rzecz Nordea Bank Polska SA jako zabezpieczenie pokrycia niedoboru lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie przez "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo – akcyjna (spółka zależna od Emitenta). Wysokość gwarancji to 18 410 850 PLN. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Konwersji, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r.

W dniu 21 lutego 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 7 300 000 PLN udzielona przez Echo Investment SA na rzecz Westdeutsche ImmobilienBank AG jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji II etapu Malta Office Park.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12164/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12146/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12168/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 29 lutego 2012 r. wygasła gwarancja bankowa w kwocie 500 000 PLN udzielona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz PGE Dystrybucja SA wynikających z umowy nr 12152/102010 o przyłącze do sieci dystrybucyjnej z dnia 08 marca 2011 r.

W dniu 31 maja 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 17 767 586,20 PLN udzielona przez Echo Investment SA na rzecz Nordea Bank Polska S.A. jako zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji obiektu biurowego Oxygen w Szczecinie.

W dniu 06 czerwca 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Miasta Szczecin. jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań wynikających z Porozumienia zawartego dnia 22 maja 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 18 450,00 PLN. Gwarancja wygasła 30 listopada 2012 r.

W dniu 06 czerwca 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Miasta Szczecin jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań wynikających z porozumienia nr CRU/12/ z dnia 22 maja 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 18 450,00 PLN. Gwarancja wygasła 30 listopada 2012 r.

W dniu 14 września 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Eurovia Polska SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 678 025,12 PLN. Gwarancja jest ważna do 28 lutego 2013 r.

W dniu 29 sierpnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 323 620,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 1091/1/RP2/2009 z dnia 12 maja 2011 r.

W dniu 29 sierpnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 433 620,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz PGE Dystrybucja SA jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 1091/2/RP2/2009 z dnia 12 maja 2011 r.

W dniu 31 sierpnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 44 355,08 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r.

W dniu 21 września 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 6 000 000,00 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz Ravenna Warszawa Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań płatniczych wynikających z umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 21 grudnia 2011 r.

W dniu 19 października 2012 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania Umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 52 627,00 EUR. Gwarancja jest ważna do 31 października 2013 r.

W dniu 19 listopada 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji korporacyjnej na rzecz BNY MELLON (POLAND) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu powierzchni w obiekcie Aquarius Business House II etap we Wrocławiu zawartej dnia 19 listopada 2012 r. przez „Aquarius Business House – „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. Kwota gwarancji to 2 376 535,24 EUR. Gwarancja będzie obowiązywać do daty przekazania przedmiotu najmu, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 30 czerwca 2015 r.

W dniu 27 listopada 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu, zobowiązań wynikających z tytułu obsługi długu oraz pokrycia brakujących środków własnych przez Echo-Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Kwota gwarancji to suma kwot 29 670 00,00 PLN oraz 2 300 000,00 EUR. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Konwersji, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 31 grudnia 2014 r.

W dniu 31 grudnia 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 1 300 000,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Master Serwis Opon Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zapłaty ewentualnych roszczeń na rzecz Beneficjenta wynikających z rozwiązania Umowy dzierżawy przez Ultra Marina Sp. z o.o.

W dniu 30 listopada 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 18 450,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Gminy Miasta Szczecin jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań wynikających z porozumienia nr CRU/12/ z dnia 22 maja 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.

W dniu 14 października 2012 r. wygasła gwarancja w wysokości 32 100,00 EUR udzielona przez PKO BP SA na rzecz Immo Poland Sp. z o.o. jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy najmu z dnia 20 września 2011 r. przez „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa.

III. Wartość otrzymanych gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2012 roku, to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 5,14 mln PLN; 12,88 mln EUR,
- z tytułu umów realizacji projektów: 71,60 mln PLN; 71,36 tys. USD i 124,21 tys. EUR.

12. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

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 obligacje kuponowe na łączną kwotę 115 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 3 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.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2012 r., wyniosła 949 mln PLN.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment S.A. 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.

Wyemitowane obligacje stanowią 19,2% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2012 roku.

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

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji zostaną wykorzystane w realizowanych procesach inwestycyjnych na rynku nieruchomości zgodnie z prowadzoną strategią rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

13. WYJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI NA DANY ROK

Zarówno Grupa Kapitałowa, jak i podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej w 2012 roku, w związku z pozyskiwaniem nowych terenów pod inwestycje oraz prowadzonym procesem inwestycyjnym (budowy obiektów komercyjnych i mieszkań) koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2012 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

1. **Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest spadkiem zysku operacyjnego przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Wynika to przede wszystkim ze spadku kursu w 2012 roku w przeciwieństwie do roku 2011 oraz ze sprzedaż nieruchomości w roku 2011, co wpłynęło na zwiększenie w tym okresie zysku operacyjnego. W przypadku wyeliminowania różnic kursowych z wartości godziwej i wyniku na sprzedaży projektów wskaźniki w roku 2012 są na nieznacznie niższych poziomach niż w roku 2011 i wynikają z większego udziału przychodów ze sprzedaży mieszkań w 2012 roku. Świadczy to o tym, że rentowność podstawowej działalności Spółki jest stała.
2. **Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody) – wzrost tego wskaźnika wynika z jednoczesnego wzrostu wyniku netto i przychodów ze sprzedaży. Wzrost przychodów wynika z większej ilości podpisanych umów ostatecznych w 2012 roku, co również wpływa na wynik netto, na wzrost którego wpłynęło ponadto rozwiązanie rezerw na podatek dochodowy (dokładniejszy opis zdarzenia w punkcie dotyczącym wpływu na wynik w punkcie 16 raportu).
3. **Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu wyniku netto w stosunku do wzrostu aktywów. Przyczyny takiego wzrostu wyniku netto opisano w punkcie powyżej.
4. **Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu wyniku netto w stosunku do tempa wzrostu kapitałów własnych. Pokazuje to, iż Grupa Kapitałowa stale i systematycznie podnosi swoją wartość i rentowność kapitałów.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	32,51%	132,54%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	64,20%	51,08%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	6,86%	3,89%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	15,39%	9,92%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Wskaźniki rotacja w Grupie uwarunkowane są specyfiką prowadzonej działalności, która to wiąże się z długim cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, iż do zapasów w Grupie zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkujących dóbr szybko zbywalnych.

1. **Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów *360 / przychody) – spadek wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest wzrostem przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym spadku wartości aktywów. Wzrost tego

wskaźnika pokazuje zakończenie realizacji części projektów mieszkaniowych. W momencie oddania projektów do użytkowania rozpoczęło się podpisywanie umów ostatecznych, księgowanie przychodów i wyksięgowywanie sprzedanych mieszkań ze stanu zapasów, co w naturalny sposób skróciło cykl rotacji zapasów. Jest to efekt specyfiki branży.

- Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych* 360 / przychody) - spadek tego wskaźnika spowodowany jest spadkiem należności i wzrostem przychodów ze sprzedaży netto. Jest to efekt odwrócenia przejściowego wzrostu tego wskaźnika z roku 2011, kiedy to wzrosły należności z tytułu podatków (oczekiwanie na zwrot VAT). W roku 2012 nastąpił zwrot tego podatku i naturalnie spadek tego wskaźnika.
- Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody)– spadek wskaźnika spowodowany jest spadkiem zobowiązań krótkoterminowych przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim.

WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OBRAZUJE TABELA.

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2012	31.12.2011
Rotacja zapasów w dniach	286	443
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	78	140
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	65	173

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

- Wskaźnik bieżący current ratio** (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika jest spowodowany wzrostem zobowiązań przy jednoczesnym spadku aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek tego wskaźnika jest w granicy przedziału wzorcowego (od 1,2 do 2,0) co świadczy, że Grupa nie ma problemów płynnościowych oraz że efektywnie zarządza wolnymi środkami, tak aby przy zachowaniu pewności spłaty zobowiązań nie utrzymywać niepotrzebnie zbyt wysokich wolnych środków.
- Wskaźnik szybki quick ratio** ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika spowodowany jest spadkiem aktywów obrotowych z wyłączeniem zapasów przy wzroście zobowiązań. Jest on w przedziale wzorcowym, tj. od 0,6 do 1,0, co świadczy o efektywnym zarządzaniu wolnymi środkami Grupy.
- Wskaźnik natychmiastowy cash ratio** (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika jest spowodowany z wzrostem zobowiązań w stosunku spadku środków pieniężnych. Mimo tego wskaźnik ten jest nadal na dobrym poziomie, a środki finansowe Grupy są nadal na wysokim poziomie. Ponadto Grupa posiada wolne limity kredytowe do natychmiastowego uruchomienia, które tym bardziej poprawiają płynności Grupy.

Wskaźników płynności na poziomach wzorcowych świadczą o dobrej kondycji Grupy i braku ryzyka utraty płynności.

WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OBRAZUJE TABELA.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,46	1,91
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,80	1,13
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,53	0,88

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

- Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu kapitałów własnych (spowodowanych szybszym wzrostem wyniku netto) w stosunku do aktywów.
- Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa trwałe) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu kapitałów własnych (spowodowanych szybszym wzrostem wyniku netto) w stosunku do aktywów trwałych.
- Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – spadek wskaźnika wynika ze wzrostu aktywów ogółem przy praktycznie pozostających na tym samym poziomie zobowiązaniach. Wzrost aktywów wynika z oddanych do użytkowania nowych inwestycji, gdzie oprócz wzrostu ich wartości z poniesionych nakładów nałożył się wzrost wartości z ich wyceny.

4. **Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych (wynika ze wzrostu zysku netto, którego przyczyny opisano w punkcie 16) przy prawie niezmiennym poziomie zobowiązań.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	44,59%	39,17%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	58,26%	50,75%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	54,82%	56,26%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	122,93%	143,61%

Przy tak dobrych kombinacjach wskaźników płynności i zadłużenia, finansowanie zewnętrzne nieruchomości inwestycyjnych wpisuje się w strategię Spółki. Zadłużenie to jest na bezpiecznych poziomach, a kowenanty wynikające z umów kredytowych są spełnione. Zestawienie ze sobą tych dwóch grup wskaźników pokazuje bezpieczeństwo finansowe Grupy.

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

Grupa Kapitałowa posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach. W roku 2012 w grupie projektów finansowanych za pomocą kredytów celowych nadal pozostały duże projekty mieszkaniowe. Zgodnie z polityką Spółki finansowane są one w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych. Pozyskiwanie nowych nieruchomości pod przyszłe projekty odbywa się ze środków własnych Grupy lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE OSIĄGNIĘTE W 2012 ROKU Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

- Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2012:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież, Naramowice Rynek)
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, os. Zeusa na Bemowie)
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej)
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Bilczy koło Kielc (Osiedle Bilcza II)
 - w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe)
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Maśtowie koło Kielc
 - systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
 - sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości, uwzględniająca:
 - zmianę kursów walut (EUR i USD)
 - zmianę stóp kapitalizacji (yield)
 - indeksację czynszów
 - zmianę poziomu przychodów operacyjnych netto

- aktualizację wartości godziwej nieruchomości w budowie, po ich oddaniu do użytkowania i komercjalizacji (Malta Office Park III w Poznaniu, Outlet Park w Szczecinie, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Galeria Veneda w Łomży, Aquarius I we Wrocławiu, Galeria Amber w Kaliszu)
 - rezerwę wartości nieruchomości gruntowej w Słupsku przy ul. Grottgera
 - koszty sprzedaży i ogólnego
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
 - wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
 - wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce
 - aktualizacja wartości zapasów
 - odsetki od lokat, nabytych obligacji i udzielonych pożyczek
 - dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek
2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2012:
- zarządy spółek posiadających udziały w spółkach „Barconsel Holdings” Ltd i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. podjęły decyzję o nie sprzedawaniu ww. udziałów w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 164.123 tys. PLN. Zdarzenie to ma charakter jednorazowy
3. Otwarte pozycje zabezpieczające kursy walut:

Transakcje zabezpieczające kurs walutowy zawierane są w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz jednorazowych znaczących przychodów operacyjnych (np. ze sprzedaży projektów inwestycyjnych).

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 4,2587 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIECZAJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2012:

INSTRUMENT FINANSOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA NADZIEI 31.12.2012 [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	I KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	II KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	III KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	IV KWARTAŁ 2013 NOMINAŁ [MLN EUR]	I POŁOWA 2014 NOMINAŁ [MLN EUR]	II POŁOWA 2014 NOMINAŁ [MLN EUR]	
Forward	EUR/ PLN	2,1	25,18	8,20	1,88	9,0	0,7	4,0	1,4

17. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ.

17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Grupy można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- wejście na rynek dużych międzynarodowych firm inwestycyjno-deweloperskich,
- protesty lokalnych organizacji kupieckich, ograniczające możliwość inwestowania w budowę centrów handlowych,

- spadek tempa wzrostu gospodarczego i pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce oraz krajach, gdzie Grupa prowadzi działalność,
- zmienność kursów walut obcych (EUR i USD),
- zmienność poziomów stóp procentowych,
- wzrost stawek VAT,
- zmniejszenie się siły nabywczej konsumentów z obawy przed pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej kraju,
- ustawa deweloperska,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej (projekty nowelizacji ustaw podatkowych) i monetarnej w Polsce.

Najważniejszymi wewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Spółki o sprecyzowanej i konsekwentnej polityce właścicielskiej,
- ugruntowana pozycja Grupy na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- współpraca w zakresie kredytowania, lokowania nadwyżek i współpracy na rynku transakcji pochodnych w zakresie transakcji walutowych (forward) i stóp procentowych (IRS) z bankami o stabilnej sytuacji finansowej,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami opisanymi w punkcie 2 i 3 raportu,
- struktura organizacyjna, z wyodrębnionymi działami odpowiadającymi segmentom działalności (dział centrów handlowych, dział biur i hoteli, dział mieszkaniowy), które odpowiedzialne są za generowanie zysków (za przychody i koszty) z działalności swojego segmentu, a także prowadzą projekty całościowo, tj. od zakupu działki aż po najem lub sprzedaż,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrażających Spółce),
- doświadczona kadra, w tym specjaliści od certyfikatów BREEAM,
- duża ilość gruntów w posiadaniu, przeznaczonych pod inwestycje.

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych (min. pozyskiwanie pozwoleń na budowę lub użytkowanie, oczekiwanie na zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, itp.)
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2012 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.

Aktywność Grupy na rynku nieruchomości w 2012 roku przedstawiają poniższe tabele:

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2012 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap I)
centra handlowe	Bełchatów	Kolejowa	Galeria Olimpia
centra handlowe	Szczecin	Struga	Outlet Park
mieszkania	Kraków	Krasickiego	Dom pod Słowikiem
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap I)
mieszkania	Wrocław	Jedności Narodowej	Przy Słowiańskim Wzgórzu
mieszkania	Warszawa	Wóycickiego	Rezydencje Leśne
mieszkania	Kielce	Dyminy	Osiedle Południowe (etap II)

PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2012 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap I)
biura	Warszawa	Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap II)
centra handlowe	Kalisz	Górnośląska	Galeria Amber
mieszkania	Kraków	Korzeniowskiego	Kwartet
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II)
mieszkania	Poznań	Wojskowa	Kasztanowa Aleja (etap II)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap I)

W 2013 roku Spółka zamierza rozpocząć realizację i oddać do użytkowania kolejne projekty przedstawione w tabeli poniżej. Rozpocznie realizację 168,4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej oraz 412 sztuk mieszkań. W efekcie tego Grupa w roku 2013 zamierza oddać do użytkowania 1 projekt biurowy, 1 projekt hotelowy, 1 centrum handlowe i 2 projekty mieszkaniowe. Sumarycznie planowana do oddania w 2013 roku powierzchnia wynajmowana wyniesie 31,5 tys. mkw., i 156 szt. mieszkań.

PROJEKTY PLANOWANE DO REALIZACJI W ROKU 2013

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Gdańsk	Jana z Kolna	Tryton
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap I)
biura	Kijów	Dehitarivska	etap I projektu
biura	Kraków	Opolska	etap I projektu
biura	Warszawa	Beethovena	etap I projektu
biura	Warszawa	Jana Pawła II	
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Jelenia Góra	Jana Pawła II	Galeria Sudecka
mieszkania	Kielce	Dyminy koło Kielc	Osiedle Południowe (etap III)
mieszkania	Kraków	Czarodziejska	
mieszkania	Kraków	Bronowicka	
mieszkania	Poznań	Sielawy	Jaśminowy Zakątek (etap I)
mieszkania	Warszawa	Puławska	
mieszkania	Wrocław	Grota Roweckiego	etap I projektu
mieszkania	Kielce	Solidarności	Zielone Tarasy

PROJEKTY PLANOWANE DO ODDANIA DO UŻYTKOWANIA W ROKU 2013

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap II)
hotele	Łódź	Piłsudskiego	Novotel
centra handlowe	Łomża	Zawadzka	Galeria Veneda
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap I)
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II)

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

W 2012 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.

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

W 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

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

20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2012 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 878 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 829 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 24 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2012r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

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

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

21. ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2012 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.200.000	0,05 zł	60.000 zł	0,29%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98.800	0,05 zł	4.940 zł	0,02%
Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2012 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień publikacji raportu przedstawia poniższa tabela:

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA	STAN NA 24.04.2013 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiada akcji	0,05 zł	-	-
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	0,05 zł	-	-
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	0,05 zł	-	-

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

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

Niezależnie Spółka informuje, iż zamierza dokonać umorzenia 7.309.418 akcji nabytych w ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji własnych (patrz pkt. 6.2. niniejszego raportu) które to akcje stanowią 1,74% ogólnej liczby głosów.

W związku z powyższym zamiarem, udział znaczących akcjonariuszy w kapitale i głosach Spółki po dokonaniu umorzenia ww. akcji, będzie wyglądał następująco:

Aktualny udział w kapitale i głosach znaczących akcjonariuszy Echo Investment S.A.:

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 pośrednio przez podmioty zależne w tym:	189 361 930	45,09%	189 361 930	45,09%
Barcapital Investment Limited	171 477 880	40,83%	171 477 880	40,83%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
ING OFE	44 569 720	10,61%	44 569 720	10,61%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	42 958 079	10,23%	42 958 079	10,23%
PZU Żłota Jesień OFE	22 011 702	5,24%	22 011 702	5,24%

Udział w kapitale i głosach znaczących akcjonariuszy Echo Investment S.A. po umorzeniu akcji nabytych w wyniku wezwania:

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 pośrednio przez podmioty zależne w tym:	189 361 930	45,88%	189 361 930	45,88%
Barcapital Investment Limited	171 477 880	41,55%	171 477 880	41,55%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,33%	17 884 050	4,33%
ING OFE	44 569 720	10,80%	44 569 720	10,80%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	42 958 079	10,41%	42 958 079	10,41%
PZU Żłota Jesień OFE	22 011 702	5,33%	22 011 702	5,33%

23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

W dniu 24 maja 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za lata 2011-2013.

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

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2012 rok: 100.000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2011 rok to 110.000 zł.
- z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok 125.000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok: 125.000 zł.
- z tytułu usług doradztwa podatkowego, w tym zapłacone w 2012 roku 0 zł oraz w 2011 roku 0 zł netto.
- z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2012 rok 140.000 zł oraz w 2011 roku 140.000 zł.

25. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

25.1. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy

posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi). Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Zespołu Budżetowania i Prognoz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cały system sprawozdawczości wykorzystuje stosowaną w Spółce rachunkowość finansową i zarządczą zbudowaną w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej). Dzięki temu sprawozdawczość zarządcza nie jest oderwana od sporządzanych sprawozdań finansowych i uwzględnia format oraz szczegółowość danych w nich prezentowanych. Proces sporządzania sprawozdań finansowych opisany został w punkcie powyżej. Natomiast proces raportowania okresowego oraz sprawozdawczości zarządczej jest kontynuacją procesu budżetowania opisanego powyżej. Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych oraz prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Grupy i zminimalizować potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Zespołu Budżetowania i Prognoz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

25.4. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.

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

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 23 kwietnia 2013 roku

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 23 kwietnia 2013 roku

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce
www.echo.com.pl