

raport roczny

2008

annual report

**Skonsolidowany raport roczny
Grupy Kapitałowej ECHO INVESTMENT**

Spis treści

Spis treści	2
I. List Prezesa	5
II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2008 rok, obejmujące okres od 01 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej	6
Bilans	6
Rachunek zysków i strat	7
Rachunek przepływów pieniężnych	8
Zestawienie zmian w kapitale własnym	10
Wprowadzenie	12
Noty objaśniające	38
III. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment	65
1. Struktura Grupy Kapitałowej Echo Investment	66
2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2008 roku	71
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa emitenta jest na nie narażona	72
4. 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	74
4.1. Segmenty działalności	74
4.2. Struktura przychodów	88
5. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w 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 Echo Investment	89
6. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej Echo Investment umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2008 roku	89
6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment	89
6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	102
6.3. Umowy ubezpieczenia	102
6.4. Umowy współpracy lub kooperacji	102
7. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania	103

7.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.	103
7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych	108
7.3. Inwestycje kapitałowe dokonane poza Grupą Kapitałową Emitenta	108
8. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EURO	108
8.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment	108
8.2. Transakcje z osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Echo Investment S.A.	108
9. Informacje o zaciągniętych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji	108
9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego	108
9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych	109
9.3. Umowy pożyczek	110
9.3.1. Pożyczki zaciągnięte	110
9.3.2. Pożyczki udzielone	110
9.4. Umowy instrumentów dłużnych	110
9.5. Umowy poręczeń	111
9.6. Umowy gwarancji	111
10. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji	111
11. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2008	112
12. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań	113
13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	113
14. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2008 roku	114
15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej	115
15.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment	115
15.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej	116
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą Kapitałową	116
17. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu 2008 roku oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji emisji lub wykupie akcji	117
17.1. Zarząd	117
17.2. Rada Nadzorcza	117
17.3. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	117
17.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających	117
17.3.2. Uprawnienia osób zarządzających	118
18. Wartość wszystkich nie spłaconych pożyczek udzielonych przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz uch osobom bliskim (oddzielnie), a także udzielonych im gwarancji i poręczeń (oddzielnie)	118
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 emitenta przez przejęcie	118
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i	

nadzorujących emitenta oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	118
20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających	118
20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących	119
21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	119
21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	121
21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	121
22. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2008 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy	122
23. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	123
24. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonaniu badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	123
IV. Oświadczenie Zarządu Echo Investment S.A.	125
V. Oświadczenie Zarządu Echo Investment SA o stosowaniu Zasad Ładu Korporacyjnego	126

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

Spółka Echo Investment zamknęła 2008 rok zyskiem netto wynoszącym 104 mln zł, a skonsolidowane przychody wyniosły 438 mln zł.

Choć osiągnięte wyniki są niższe od ubiegłorocznych (w 2007 roku: zysk 324 mln zł, przychody 373 mln zł) to w opinii Zarządu Spółki ich poziom jest w pełni satysfakcjonujący i postrzegany jednoznacznie jako sukces całej organizacji.

Różnica poziomu wyników pomiędzy latami 2008 i 2007 ma uzasadnienie w cyklu inwestycyjnym projektów. W 2007 roku po raz pierwszy została uwzględniona wycena Pasażu Grunwaldzkiego - największego z dotychczasowych projektów Spółki.

Do wyjątkowej kumulacji zysków w 2007 przyczyniła się również sprzedaż dwóch projektów biurowych w Łodzi i centrum handlowego w Kielcach. Rok 2008 nie obfitował w spektakularne otwarcia, natomiast był bardzo intensywny pod względem przygotowania nowych inwestycji, które po zrealizowaniu zostaną odzwierciedlone w wynikach osiąganych przez Spółkę w kolejnych latach.

W 2008 roku, zgodnie z przyjętą strategią rozwoju, Spółka skupiona była na swoim głównym celu, tj. zapewnieniu pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy poprzez realizację projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biura i centra handlowe) przeznaczonych na wynajem. Kontynuowane były realizacje uprzednio rozpoczętych projektów w Polsce, a także - w myśl zasady różnicowania portfolio pod względem geograficznym - w Rumunii i na Węgrzech.

Koniec roku 2008 przyniósł też poważne zmiany w światowej gospodarce, których efekty będą odczuwalne przez kolejne lata. Zmieniająca się sytuacja rynkowa, osłabienie złotego, trudności banków spowodowane światowym załamaniem gospodarczym przekładające się na ograniczenie dostępu do środków niezbędnych do finansowania inwestycji to czynniki, które spowodowały konieczność skorygowania bieżących planów, jak również wprowadzenia zmian organizacyjnych.

Zarząd postrzega sytuację jako bardzo poważną, stale ją obserwuje i na bieżąco wprowadza korekty w harmonogramach realizacji projektów. Zmniejszane są koszty, a także, w związku ze zmianą planów realizacji niektórych inwestycji, odpowiednio ograniczana jest liczba etatów.

Podobnie jak w latach poprzednich wszystkie podejmowane działania podporządkowane są nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy i Partnerów, wzrost wartości aktywów Echo Investment.

Dziś, w obliczu światowego kryzysu - który najdotkliwiej dotknął branżę deweloperską - nasze starania ogniskują się na przejściu przez okres dekonunktury w jak najlepszej kondycji i zapewnieniu Spółce odpowiedniej pozycji startowej po zakończeniu kryzysu.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do osiągnięcia dobrych wyników w 2008 roku. Jestem przekonany, że ten sukces wzmocni nas w drodze dalszego rozwoju, pozwoli przetrwać słabsze dla całej gospodarki chwile, a także będzie motywacją w podejmowaniu przyszłych wyzwań.

Z poważaniem

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Bilans [w tys. PLN]

	Nota	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	2	1 002	525
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	731 454	467 837
1.3. Należności długoterminowe	4	58	54
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	5	2 481 014	1 956 508
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	6	24 119	10 960
1.6. Udzielone pożyczki	7	13	40
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	12	1 287	-
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	92 805	25 136
		3 331 752	2 461 060
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	9	486 655	492 136
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	10	3 478	10 948
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	10	46 944	35 265
2.4. Należności handlowe i pozostałe	11	56 679	16 359
2.5. Udzielone pożyczki	7	638	26 758
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	12	357	6 720
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13	321 793	394 046
		916 544	982 232
A K T Y W A R A Z E M		4 248 296	3 443 292
PASYWA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 640 600	1 519 065
1.1.1. Kapitał zakładowy	14	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	15	1 493 280	1 174 241
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)		112 750	327 568
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia oddz. zagr.		13 570	(3 744)
1.2. Kapitały mniejszości	16	(8)	19
		1 640 592	1 519 084
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Kredyty i pożyczki	17	1 589 154	1 230 619
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	12	174 123	-
2.3. Otrzymane kaucje		37 871	32 180
2.4. Leasing	18	34 235	34 323
2.5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	325 845	233 264
		2 161 228	1 530 386
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	17	125 010	30 260
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	12	65 833	-
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		256	2 906
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		13 199	6 068
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	19	112 528	146 698
3.6. Otrzymane zaliczki		111 390	192 076
3.7. Rezerwy na zobowiązania	20	18 260	15 814
		446 476	393 822
P A S Y W A R A Z E M		4 248 296	3 443 292

Rachunek zysków i strat [w tys. PLN]

	Nota	2008	2007 przekształcony
Przychody	21	438 189	373 725
Koszt własny sprzedaży	22	(177 789)	(185 890)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		260 400	187 835
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	23	(63)	29 616
Aktualizacji wartości nieruchomości		458 138	250 324
Koszty sprzedaży		(21 345)	(21 491)
Koszty ogólnego zarządu		(48 291)	(48 956)
Pozostałe przychody operacyjne	24	38 126	34 008
Pozostałe koszty operacyjne	24	(15 313)	(19 209)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		671 652	412 127
Przychody finansowe	25	13 316	21 149
Koszty finansowe	26	(372 192)	(78 848)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	27	(167 387)	45 474
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		(24)	(90)
Zysk (strata) brutto		145 365	399 812
Podatek dochodowy	28	(41 154)	(75 442)
Zysk (strata) netto, w tym:		104 211	324 370
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		104 221	324 372
Zysk (strata) mniejszości		(10)	(2)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)		104 221,00	324 372,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		420 000	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,25	0,77
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000	420 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,25	0,77

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł)

	Nota	2008	2007 przekształcony
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		104 211	324 370
II. Korekty razem			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych		26	15
2. Amortyzacja środków trwałych		4 846	5 709
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		187 995	(28 032)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		37 805	40 531
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		(225 130)	(271 571)
6. Zmiana stanu rezerw		80 318	54 967
7. Zmiana stanu zapasów		21 484	(250 128)
8. Zmiana stanu należności		16 349	(116 386)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(193 715)	258 409
10. Inne korekty	29	(493)	31 658
		(70 515)	(274 828)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		33 696	49 542
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 417	211 562
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		27	45 628
3. Z aktywów finansowych		64 811	139 997
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		66 255	397 187
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(274 271)	(292 008)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(53 379)	(128 888)
3. Na aktywa finansowe		(56 747)	(148 556)
4. Inne wydatki inwestycyjne		(2 714)	(70)
		(387 111)	(569 522)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(320 856)	(172 335)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł) c.d.

	2008	2007 przekształcony
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	320 344	254 406
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405
4. Inne wpływy finansowe	600	-
	320 944	600 811
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(39 662)	(142 942)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(160 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(487)
8. Odsetki	(89 661)	(71 450)
9. Inne wydatki finansowe	(1)	(3)
	(129 324)	(374 882)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	191 620	225 929
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(95 540)	103 136
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(72 253)	97 039
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	23 287	(6 097)
F. Środki pieniężne na początek okresu	30	394 046
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	30	394 046
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 885	150

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (tys. zł)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Akumulowany zysk roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za okres od 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008							
Stan początkowy po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 519 084
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	319 039	(319 039)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	104 221	17 314	121 535	(10)	121 525
Stan na koniec okresu	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Za okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007							
Stan początkowy po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	726 566	450 871	2	1 198 439	21	1 198 460
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	324 372	(3 746)	320 626	(2)	320 624
Stan na koniec okresu	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 519 084

Wprowadzenie

1. Wstęp

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Znaczącym akcjonariuszem Echo Investment S.A. sporządzającym skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro - Equity Fund I S.A. (25-553 Kielce, al. Solidarności 36). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro - Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.

W 2008 roku Grupa nabyła 100% udziałów w „Ultra Marina” Spółka z o.o., przejmując nad nią kontrolę. Przejęta spółka posiada nieruchomość w Koszalinie, a jej przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. W okresie tym Grupa zwiększyła także posiadany udział w „Projekt S” Spółka z o.o. z 63% do 95%.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku wchodził: Prezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, na dzień 31 grudnia 2008 roku w skład Zarządu Echo Investment S.A. wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2007 roku jak i na dzień 31 grudnia 2008 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard, Mariusz Waniółka i Karol Żbikowski.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

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

Sprawozdanie jest zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2008 roku.

3. Informacje o Standardach Rachunkowości i Interpretacjach Komisji ds. IMSF wchodzących w życie od 2008 roku

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2008 roku. Zastosowane wytyczne nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

3.1. Interpretacja KIMSF 11 „Grupowe oraz jednostkowe opcje na udziały”

Interpretacja KIMSF 11 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 2 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 marca 2007 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera następujące wytyczne dotyczące:

- zastosowania MSSF 2 „Płatności w formie akcji własnych” dla transakcji płatności w formie akcji własnych, w których biorą udział dwie lub więcej jednostek powiązanych;
- podejścia księgowego w następujących przypadkach:
 - a) jednostka udziela swoim pracownikom prawa do swoich instrumentów kapitałowych, które mogą lub muszą być odkupione od strony trzeciej w celu uregulowania zobowiązania wobec pracowników,
 - b) jednostka lub jej właściciel udziela pracownikom tej jednostki prawa do instrumentów kapitałowych tej jednostki, przy czym dostawcą tych instrumentów jest właściciel jednostki.

4. Informacje o zastosowanych Standardach Rachunkowości i Interpretacjach Komisji ds. IMSF przez Grupę wcześniej

4.1. Zmiana do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiana do MSR 23 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana odnosi się do podejścia księgowego dla kosztów finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, który wymaga znaczącego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. W ramach tej zmiany usunięto możliwość natychmiastowego rozpoznania tych kosztów w rachunku zysków i strat okresu, w którym je poniesiono. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu koszty te powinny być kapitalizowane.

Grupa zastosowała zmiany do MSR 23 od 1 stycznia 2008 roku. Zastosowanie zmian do MSR od 1 stycznia 2008 roku nie miało istotnego wpływu na wynik finansowy Grupy ani na dane porównawcze, ponieważ Grupa stosowała zgodnie z poprzednim standardem alternatywne podejście, które jest zgodne ze zmianami wprowadzonymi do MSR 23.

4.2. Interpretacja KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Grupa zastosowała Interpretację KIMSF 12 od 1 stycznia 2008 roku. Zastosowanie jej nie miało istotnego wpływu na wynik finansowy Grupy ani na dane porównawcze.

4.3. Interpretacja KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”

Interpretacja KIMSF 14 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 9 lipca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak zgodnie z MSR 19 należy dokonać oceny pułapu dla nadwyżki wartości godziwej aktywów programu ponad bieżącą wartość zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń, która może być rozpoznana jako aktyw. Ponadto, KIMSF 14 objaśnia, w jaki sposób statutowe lub umowne wymogi w zakresie minimalnego finansowania mogą wpływać na wysokość aktywa lub zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń.

Grupa zastosowała Interpretację KIMSF 12 od 1 stycznia 2008 roku. Zastosowanie jej nie miało istotnego wpływu na wynik finansowy Grupy ani na dane porównawcze.

5. Informacje o oczekujących na wprowadzenie Standardach Rachunkowości i Interpretacjach Komisji ds. IMSF

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komisja ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydały następujące standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie:

5.1. Zmieniony MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmieniony MSR 1 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 6 września 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie kwestii prezentacyjnych w zakresie zmian kapitałów własnych i miały na celu poprawę zdolności użytkowników sprawozdań finansowych do analizy i porównań informacji w nich zawartych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 1 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 1 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 27 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.2. Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 32 i MSR 1 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 14 lutego 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany odnoszą się do podejścia księgowego dla niektórych instrumentów finansowych, które charakteryzują się podobieństwem do instrumentów kapitałowych, ale są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu instrumenty finansowe, takie jak instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz instrumenty, które nakładają na spółkę obowiązek wypłaty udziału w aktywach netto tylko w przypadku likwidacji spółki, po spełnieniu określonych warunków, są prezentowane jako kapitał własny.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisane zmiany do MSR 32 i MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 32 i MSR 1 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.3. Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną. Wprowadzono zakaz wyznaczania inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 39 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

5.4. Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiany do MSR 40 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają między zmianę dotyczącą nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna w przyszłości. Pozycje takie w następstwie zmian do MSR 40 będą również wykazywane jako nieruchomość inwestycyjna. W wypadku gdy jednostka stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, zgodnie ze zmienionym MSR 40, takie składniki będą również wyceniane do wartości godziwej. Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomość inwestycyjna będzie wyceniana według modelu

kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 40 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie zmienionego Standardu może mieć istotny wpływ na wyniki i prezentację sprawozdania finansowego Grupy, w szczególności na prezentację oraz wycenę aktywów obecnie prezentowanych jako środki trwałe w budowie.

5.5. Poprawki do MSSF w 2008 roku

Rada ds Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała "Poprawki do MSSF", które zmieniają 20 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisane zmiany do standardów nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 1 i MSR 27 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.7. Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z wynikami operacyjnymi jednostki. Pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowe anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 2 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.8. Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązują prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w który został on poniesiony.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSSF 3 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmieniony MSSF 3 od 1 lipca 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.9. Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji”

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 7 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.10. Nowy MSSF 8 „Segmenty operacyjne”

Standard MSSF 8 został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. MSSF 8 zastępuje MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności”. Standard ten określa nowe wymagania wobec ujawnień informacji dotyczących segmentów działalności, a także informacji dotyczących produktów i usług, obszarów geograficznych, w których prowadzona jest działalność oraz głównych klientów. MSSF 8 wymaga „podejścia zarządczego” do sprawozdawczości o wynikach finansowych segmentów działalności.

Grupa planuje zastosować MSSF 8 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.11. Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane”

Zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 „Instrumenty wbudowane” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 marca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych zakończonych 30 czerwca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują zmiany do MSSF 7 i MSR 39 wydane w październiku 2008 r. w zakresie instrumentów wbudowanych. Zmiany uściślają, że w ramach reklasyfikacji aktywa finansowego z kategorii wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wszystkie instrumenty wbudowane muszą zostać ocenione i, jeżeli to konieczne, odrębnie zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować zmiany do KIMSF 9 i MSSF 7 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.12. Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”

Interpretacja KIMSF 13 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 czerwca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty”.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 13 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 13 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.13 Interpretacja KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 15 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 15 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.14. Interpretacja KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

Interpretacja KIMSF 16 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 października 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne dotyczące określenia, czy istnieje ryzyko zmian kursów walutowych w zakresie waluty funkcjonalnej jednostki zagranicznej i waluty prezentacji na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki dominującej. Ponadto, KIMSF 16 objaśnia, która jednostka

w grupie kapitałowej może wykazać instrument zabezpieczający w ramach zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, a w szczególności czy jednostka dominująca utrzymująca inwestycję netto w jednostkę zagraniczną musi utrzymywać także instrument zabezpieczający. KIMSF 16 objaśnia także, jak jednostka powinna określać kwoty podlegające reklasyfikacji z kapitału własnego do rachunku zysków i strat dla zarówno instrumentu zabezpieczającego, jak i pozycji zabezpieczanej, gdy jednostka zbywa inwestycję.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie momentu rozpoznania dywidendy, wyceny dywidendy oraz ujęcia różnicy pomiędzy wartością dywidendy a wartością bilansową dystrybuowanych aktywów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

5.16. Interpretacja KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

Interpretacja KIMSF 18 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 29 stycznia 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuacje, w których spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonych usług w zamian za przeniesione aktywa), ujęcie przychodu i ujęcie środków pieniężnych uzyskanych od klientów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

6. Podstawowe zasady rachunkowości

6.1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

6.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy wynikająca z nabycia udziałów lub akcji jednostek podporządkowanych jest początkowo ujmowana wg ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów nabycia tych jednostek nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

Po początkowym ujęciu, Wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości. Weryfikacja taka polega na przypisaniu Wartości firmy do poszczególnych pozycji aktywów Grupy (ośrodków wypracowujących środki pieniężne, od których oczekuje się efektów synergii wynikających z połączenia) i porównaniu tak otrzymanych wartości do wyceny tych pozycji aktywów w kwotach możliwych do uzyskania.

Utrata wartości jest nadwyżką takiej wyceny poszczególnych aktywów Grupy nad ich wartością bilansową powiększoną o przypisaną do nich część Wartości firmy i rozpoznawana jest nieodwracalnie w rachunku zysków i strat.

Testy na utratę wartości przeprowadzane są przynajmniej raz w roku, częściej w przypadku, gdy zaistnieją zdarzenia bądź zmiany wskazujące na ewentualną utratę wartości.

6.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Do Rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Grupy środki trwałe i środki trwałe w budowie.

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

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

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

Posiadane przez 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 składnika aktywów wynosi:

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

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do 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.

Środki trwałe w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje w trakcie realizacji, wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

Do kosztu wytworzenia kwalifikowane 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.

Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, nieruchomości przekwalifikowywane są na środki trwałe lub nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia.

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

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

6.4. 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 operacyjnego 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 operacyjny.

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

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

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

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

Nakłady dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, poniesione po jej przyjęciu do używania, rozpoznawane są w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że nakłady te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu użytkowania danej nieruchomości. Wówczas poniesione nakłady zwiększają wartość bilansową nieruchomości inwestycyjnej. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

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

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.

6.5. Leasing

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

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty (gdy 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.

6.6. Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w sprawozdaniu finansowym zgodnie z metodą praw własności, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują przesłanki wskazujące że udziały w jednostkach stowarzyszonych posiadane przez Grupę straciły na wartości, biorąc pod uwagę aktualny majątek i zobowiązania jednostek stowarzyszonych oraz uprawdopodobnione, przewidywane przepływy pieniężne generowane przez te jednostki.

6.7. 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 lub na towary potrzeby działalności mieszkaniowej, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie 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.

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

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 przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne (przychody / koszty z tytułu aktualizacji aktywów niefinansowych).

6.8. Instrumenty Finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

Składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej przez 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.

6.8.1. Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

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

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

6.8.2. Pożyczki udzielone

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

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

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

6.8.3. 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 kapitał z aktualizacji wyceny.

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

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.

6.9. Należności handlowe

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

Odpisy aktualizujące należności usług handlowych i pozostałych 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.

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

6.10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po kursie kupna banku obsługującego Spółkę. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji sprzedaży walut obcych, zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

6.11. 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.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności operacyjnej.

6.12. Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty w związku z umową gwarancji finansowej i czy powinna w związku z tym zostać utworzona rezerwa. Jeżeli kwota rezerwy przekracza bieżącą wartość umowy gwarancji, dokonywana jest korekta jej wartości, a różnica zostaje

odzwierciedlona w rachunku zysków i strat. Gwarancje takie ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

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

6.13. Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

6.14. Kapitały własne

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

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

6.15. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

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

6.16. Zobowiązania finansowe i handlowe

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

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

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe 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.

6.17. Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala metodą kalkulacyjną.

6.18. Przychody operacyjne

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

W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez 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.

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

6.19. Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane zgodnie z zasadą współmierności, które nie zostały jeszcze poniesione.

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

6.20. Koszty finansowe

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

6.21. Rachunek przepływów pieniężnych

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

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

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

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w

jednostkach zależnych, która 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 2008 roku wchodzi 100 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i 3 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki zależne:

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Centrum Handlowe PHS" SA	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Arena Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Building Ingtatlanhasznosito" Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp.z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Jelenia Góra	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Przemysł" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Galaxy Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Galaxy Szczecin" Sp. z o. o.	Szczecin	100%	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." Sp. kom.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.
"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Metropolis" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.
"Echo - Park Postępu" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Project 1" LLC	Kijów	100%	"Echo Investment Ukraine" LLC
"Echo - Project 2" LLC	Kijów	100%	"Echo Investment Ukraine" LLC
"Echo - Project Management Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Property Poznań 2" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
„Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Bukareszt	100%	Echo Investment S.A.
"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
"Est On Property Management" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 28" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 41 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 42 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 45 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp.z o.o.
"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	Jelenia Góra	100%	„Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o.
"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.
"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." Sp. kom.
"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 83" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 84" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 85" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 86" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 87" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 88" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 89" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 90" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 91" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 92" Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	100%	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.
"Projekt -Naramowice Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Projekt Naramowice Sp. z o.o.
"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
"Wlementor Holdings" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	100%	Echo Investment S.A.

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

Jednostki stowarzyszone to wszystkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, ale nie sprawuje nad nimi kontroli, co wiąże się zazwyczaj z udziałem w wysokości od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności.

Jednostki stowarzyszone, wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt Echo - 23” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

6.23. Sprawozdawczość wg segmentów

Rodzaje segmentów działalności ze wskazaniem produktów (usług) i towarów w ramach każdego wykazywanego segmentu branżowego lub składu każdego wykazywanego segmentu geograficznego oraz wskazanie, który podział segmentów (branżowy czy geograficzny) stanowi podział podstawowy, a który uzupełniający.

Podział podstawowy to podział na segmenty geograficzne.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono cztery segmenty geograficzne:

- działalność w Polsce,
- działalność na Węgrzech,
- działalność w Rumunii,
- działalność na Ukrainie.

W związku z rozpoczęciem działalności zagranicą, w 2008 roku nie odnotowano przychodów i kosztów w segmentach zagranicznych.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono trzy segmenty branżowe:

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

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

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

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

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

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

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

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

stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

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

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

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

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

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

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 31A - 31D do sprawozdania finansowego.

7. Szacunki Zarządów Spółek z Grupy

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

7.1. 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.

Szacując wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych bierze się pod uwagę następujące czynniki:

- aktualne ceny i informacje pochodzące z otwartego rynku dla nieruchomości porównywalnych z tymi posiadanymi przez Grupę biorąc pod uwagę typ nieruchomości, wielkość, lokalizację i inne czynniki
- w wypadku, gdy powyższe dane nie są dostępne, Grupa szacuje wartość nieruchomości na bazie dodatkowych informacji obejmujących aktualne ceny dla innych typów nieruchomości
- projekcje przyszłych przepływów pieniężnych na bazie wiarygodnych szacunków uwzględniających aktualny status zawartych i planowanych umów z najemcami, wiarygodny poziom cen rynkowych możliwy do uzyskania w porównaniu do zbliżonych nieruchomości inwestycyjnych przy użyciu stóp dyskontowych odzwierciedlających w ocenie Zarządu odpowiedni poziom ryzyka dla szacowanych przepływów.

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 na 31 grudnia 2008 roku wyniosła 594 625 tys. EUR (546 205 tys. EUR na 31 grudnia 2007 roku).

7.2. Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała takich instrumentów finansowych.

7.3. Odroczonego podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość 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 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 z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

7.4. Wpływ kryzysu finansowego na działalność Spółki

Obserwowana niestabilność na rynkach finansowych prowadzi do dużej zmienności i niepewności na światowych rynkach kapitałowych. Obecny światowy kryzys płynności, który rozpoczął się w połowie 2008 r., spowodował m.in. spadek poziomu finansowania za pośrednictwem rynków kapitałowych, obniżenie poziomu płynności w sektorze finansowym, wzrost stóp procentowych na rynku międzybankowym i bardzo duże wahania na rynkach akcji. Niepewność na globalnych rynkach finansowych doprowadziła w Stanach Zjednoczonych, Europie Zachodniej, Rosji i innych krajach do upadku banków i wprowadzenia kryzysowych programów ratunkowych dla banków. Nie da się dziś przewidzieć wszystkich skutków obecnego kryzysu finansowego ani całkowicie się przed nimi zabezpieczyć.

Dostępność kredytów znacznie się zmniejszyła od IV kwartału 2008 roku, obserwowane jest bardziej restrykcyjne podejście jednostek sektora finansowego do kwestii udzielania kredytów, a koszty związane z pozyskaniem i obsługą finansowania istotnie wzrosły. Okoliczności te mogą wpłynąć na możliwość pozyskania nowych kredytów przez Grupę czy refinansowania dotychczasowych na warunkach zbliżonych do obowiązujących we wcześniejszych transakcjach.

Na rynku nieruchomości występuje niski poziom płynności. W związku ze zmniejszoną ilością dokonywanych transakcji oraz ograniczeniem przejrzystości w odniesieniu do poziomów cen oraz czynników sterujących rynkiem, występuje mniejsza pewność odnosząca się do wycen nieruchomości. Wyceny te mogą ulec gwałtownym zmianom w wyniku zmian bieżących warunków rynkowych. Zdaniem Zarządu, wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę została prawidłowo oszacowana przy uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji i biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową.

Grupa szacuje, że pomimo znaczącego wpływu kryzysu finansowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych i spadku cen na rynkach, Grupa jest w stanie sfinalizować rozpoczęte projekty mieszkaniowe ze względu na zapewnione finansowanie i korzystną strukturę przewidywanych umów sprzedaży poszczególnych projektów.

Jednocześnie zdaniem Zarządu, wartość zapasów dotyczących projektów mieszkaniowych Grupy na dzień bilansowy została wykazana w wartości odzyskiwalnej, zaś przewidywane ceny sprzedaży dla poszczególnych projektów mieszkaniowych odpowiadają co najmniej ich wartości bilansowej.

Zdaniem Grupy wydarzenia związane z kryzysem finansowym nie stanowią obecnie istotnego zagrożenia dla działalności Grupy.

8. Zarządzanie ryzykiem finansowym

8.1. Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku.

8.2. 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 oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają 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 stałymi 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.

Na 31 grudnia 2008 roku 52,6 % zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od otrzymanych kredytów i dłużnych papierów wartościowych [w tys. PLN]:

Stan zobowiązań z tyt. kredytów i dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2008	1 714 053
Koszty finansowe z tyt. odsetek	87 773
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tyt. odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	17 141
Szacowany podatek dochodowy	3 257
Wpływ netto na wynik	13 884

8.3. Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami inwestycyjnymi wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Grupy. Ryzyko to powstaje przy dwóch rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów) z EURO 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

W tym przypadku 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 2008 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 2009 roku (133,5 mln EUR, z tego 78,3 mln w I półroczu 2009 roku) i 2010 roku (229 mln EUR, z tego 110,5 mln w I półroczu 2010 roku). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz z tytułu przychodów operacyjnych.

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.

Wrażliwość na zmiany kursu EURO – od otrzymanych kredytów [w tys. PLN]:

Stan zobowiązań z tyt. kredytów w EURO na dzień 31.12.2008	1 104 676
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 1%
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	11 047
Szacowany podatek dochodowy	2 099
Wpływ netto na wynik	8 948

8.4. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności. 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.

8.5. Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż 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. 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 wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Grupy oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe – nota 17B, pochodne instrumenty finansowe – nota 12B, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania – nota 19.

9. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym 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 tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. 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 2008 r. i na 31 grudnia 2007 r. przedstawiały się następująco:

	Rok 2008	Rok 2007
Kredyty ogółem (nota 18A)	1 714 164	1 260 879
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 14A)	-321 793	-394 046
Zadłużenie netto	1 392 371	866 833
Kapitał własny razem	1 640 600	1 519 065
Kapitał ogółem	3 032 971	2 385 898
Wskaźnik zadłużenia	45,91%	36,33%

10. Przekształcenie sprawozdań porównawczych

Grupa dokonała zmian polityki rachunkowości Grupy polegających m. in. na:

- korekcie konsolidowaniu spółki „WAN 11” Sp z o.o. metodą proporcjonalną (poprzednio metodą pełną);
- korekcie wyceny aktywów przy nabyciu spółki „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. i wycofaniu wykazanej poprzednio wartości firmy (40.382 tys. PLN);
- przeniesieniu nieruchomości z rzeczowych aktywów trwałych na zapasy (36.351 tys. PLN);
- przeniesieniu nieruchomości z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne (3.519 tys. PLN na 31.12.2007).
- zmianie metodologii wyceny zobowiązań finansowych
- zmianie wyceny nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań z tytułu leasingu o wartość zdyskontowanych przyszłych opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

W związku z powyższymi zmianami poszczególne pozycje z porównywalnych sprawozdań finansowych przekształcone zostały w następujący sposób:

	2007 po korekcie	2007 przed korektą	Różnica
SKONSOLIDOWANY BILANS			
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe	2 461 060	2 592 004	(130 944)
1.1. Wartości niematerialne i prawne	525	525	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	40 382	(40 382)
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	467 837	463 167	4 670
1.3. Należności długoterminowe	54	54	-
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	1 956 508	2 034 700	(78 192)
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10 960	10 960	-
1.6. Udzielone pożyczki	40	40	-
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 136	42 176	(17 040)
2. Aktywa obrotowe	982 232	946 944	35 288
2.1. Zapasy	492 136	455 619	36 517
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	10 948	10 948	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	35 265	35 298	(33)
2.4. Należności handlowe i pozostałe	16 359	16 654	(295)
2.5. Udzielone pożyczki	26 758	26 758	-
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	6 720	6 720	-
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394 046	394 947	(901)
AKTYWA RAZEM	3 443 292	3 538 948	(95 656)

	2007 po korekcie	2007 przed korektą	Różnica
PASYWA			
1. Kapitał własny	1 519 084	1 526 341	(7 257)
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 519 065	1 510 535	8 530
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	-
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 174 241	1 174 241	-
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	327 568	319 039	8 529
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia	(3 744)	(3 745)	1
1.2. Kapitały mniejszości	19	15 806	(15 787)
2. Zobowiązania długoterminowe	1 530 386	1 568 237	(37 851)
2.1. Kredyty i pożyczki	1 230 619	1 283 221	(52 602)
2.2. Pochodne Instrumenty finansowe	-	-	-
2.3. Otrzymane kaucje	32 180	32 180	-
2.4. Leasing	34 323	-	34 323
2.5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	233 264	252 836	(19 572)
3. Zobowiązania krótkoterminowe	393 822	444 370	(50 548)
3.1. Kredyty i pożyczki	30 260	37 859	(7 599)
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 906	3 177	(271)
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	6 068	6 068	-
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	146 698	166 238	(19 540)
3.6. Otrzymane zaliczki	192 076	192 076	-
3.7. Rezerwy na zobowiązania	15 814	38 952	(23 138)
P A S Y W A R A Z E M	3 443 292	3 538 948	(95 656)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	2007 po korekcje	2007 przed korektą	Różnica
Przychody	373 725	382 430	(8 705)
Koszt własny sprzedaży	(185 890)	(189 852)	3 962
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	187 835	192 578	(4 743)
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	29 616	29 616	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	250 324	250 335	(11)
Koszty sprzedaży	(21 491)	(21 491)	-
Koszty ogólnego zarządu	(48 956)	(48 991)	35
Pozostałe przychody operacyjne	34 008	20 388	13 620
Pozostałe koszty operacyjne	(19 209)	(22 999)	3 790
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	412 127	399 436	12 691
Przychody finansowe	21 149	39 227	(18 078)
Koszty finansowe	(78 848)	(88 010)	9 162
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	45 474	49 113	(3 639)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(90)	(90)	-
Zysk (strata) brutto	399 812	399 676	136
Podatek dochodowy	(75 442)	(75 415)	(27)
Zysk (strata) netto, w tym:	324 370	324 261	109
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	324 372	319 039	5 333
Zysk (strata) mniejszości	(2)	5 222	(5 224)

Zmiana zasad konsolidacji spółki „WAN 11” Sp. z o.o. (korekta błędu) wpłynęła na przekształcenie sprawozdania za 2007 rok w następujący sposób:

- w Bilansie po stronie aktywów na zmniejszenie wartości pozycji Nieruchomości inwestycyjne o kwotę 73.672 tys. PLN i zmniejszenie pozostałych pozycji aktywów o kwotę 2.694 tys. PLN
- w Bilansie po stronie pasywów na zmniejszenie pozycji Kapitały mniejszości o kwotę 15.878 tys. PLN, zmniejszenie pozycji Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki o kwotę 52.602 tys. PLN, zmniejszenie pozycji Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 6.015 tys. PLN i zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 1.871 tys. PLN.
- w Rachunku zysków i strat na zmniejszenie Przychodów o kwotę 8,705 tys. PLN, zmniejszenie Kosztu własnego sprzedaży o kwotę 3.415 tys. PLN, zmianę pozostałych pozycji wpływających łącznie na zmniejszenie Zysku netto o kwotę 5.224 tys. PLN, z czego Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej się nie zmienił, a Zysk mniejszości zmniejszył się o kwotę 5.224 tys. PLN.

Korekta wyceny aktywów przy nabyciu spółki „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. (korekta błędu) wpłynęła na przekształcenie sprawozdania za 2007 rok wyłącznie w Bilansie poprzez zmniejszenie pozycji Wartość firmy jednostek podporządkowanych o kwotę 40.382 tys. PLN i zwiększenie pozycji Rzeczowe aktywa trwałe o kwotę 40.382 tys. PLN.

11. Informacje o znaczących zdarzeniach po dacie bilansu

W dniu 6 stycznia 2009 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 63” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 8 października 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI. Zgodnie z postanowieniami Aneksu Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 78,4 mln PLN.

W dniu 16 lutego 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 2 z dnia 13 lutego 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego (Obiekt) na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć się miała do dnia 24 lipca 2009 roku. Na podstawie zawartego Aneksu strony Umowy ustaliły, iż z dniem jego podpisania za zgodnym porozumieniem rozwiązują Umowę. Powodem rozwiązania Umowy jest wstrzymanie realizacji Obiektu wynikające z potrzeby jego przeprojektowania w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu. W wyniku rozwiązania Umowy wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono na poziomie 10.839.703,00 PLN netto. Kwota ta zawiera wynagrodzenie z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy do dnia jej rozwiązania i koszt wykonania zabezpieczeń wykonanych robót oraz innych czynności niezbędnych do zakończenia realizacji i opuszczenia przez Wykonawcę placu budowy. Strony Aneksu ustaliły także, że powyższa wartość wynagrodzenia wyczerpuje w całości wzajemne roszczenia z tytułu rozliczenia robót podstawowych oraz robót, prac i czynności wykonanych w związku z koniecznością zakończenia realizacji prac i rozwiązaniem Umowy.

W dniu 26 lutego 2009 roku Emitent powziął informację, iż Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24 lutego 2008 roku zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 156.930.000 zł i wynosi obecnie 156.980.000 zł oraz dzieli się na 3.139.600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. aportu obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku). Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 9 marca 2009 roku Emitent powziął informację od ING Powszechnie Towarzystwo Emerytalne (ING PTE), które na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539), zawiadamia, iż ING Otwarty Fundusz Emerytalny (ING OFE) w wyniku transakcji na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 4 marca 2009 roku, stał się posiadaczem akcji Echo Investment S.A. (Spółka), stanowiących powyżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki. Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej, ING OFE posiadało 41.995.656 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 9,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 41.995.656 głosów, które stanowią 9,99% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. W dniu 6 marca 2009 roku ING OFE na rachunku papierów wartościowych posiadało 44.078.210 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 10,49% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 44.078.210 głosów, które stanowią 10,49% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. ING PTE zawiadamia, iż w perspektywie 12 miesięcy ING OFE nie wyklucza zwiększania lub zmniejszania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania Spółki. Celem nabycia akcji Echo Investment S.A. jest lokowanie środków pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej ING OFE.

W dniu 20 marca 2009 roku spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupujący) zaakceptowała przekazaną przez spółkę zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) ofertę z dnia 19 stycznia 2009 roku przedłużenia warunkowej umowy przedwstępnej (Umowa). Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przynależoną Umowę do dnia 30 czerwca 2009 roku po spełnieniu się do dnia 19 czerwca 2009 warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku.

W dniu 17 kwietnia 2009 roku Emitent otrzymał, zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), aneks nr 1 z dnia 15 kwietnia 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu zero obiektu z dnia 18 grudnia 2008 roku (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu zero kompleksu biurowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea (Przedmiot Umowy, Obiekt), obejmujących m.in. realizację robót ziemnych, konstrukcji stanu zero wraz z niezbędnymi instalacjami. Wykonawca podjął się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian

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

W dniu 17 kwietnia 2009 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Pioneer Pekao Investment Management S.A. z siedzibą w Warszawie (PPIM), działając zgodnie z art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. b ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 z późn. zm.), zawiadamia o spadku łącznego zaangażowania do poziomu 4,98% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych. Przed zmniejszeniem udziału, o którym mowa powyżej, klienci Pioneer Pekao Investment Management S.A. na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 21.028.310 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 5,01% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 21.028.310 głosów, które stanowią 5,01% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. W dniu 8 kwietnia 2009 roku na rachunkach papierów wartościowych wszystkich klientów Pioneer Pekao Investment Management S.A. znajdowało się 20.920.240 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 4,98% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługuje 20.920.240 głosów, które stanowią 4,98% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. Pioneer Pekao Investment Management S.A. zawiadamia również, iż akcjonariuszami posiadającymi wskazaną powyżej liczbę głosów poniżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, są wszyscy klienci Pioneer Pekao Investment Management S.A. w zakresie portfeli zarządzanych przez PPIM

12. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2008r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Jarosław Grodzki w okresie pełnienia funkcji w Zarządzie Echo Investment S.A. pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 707 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 639 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 611 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1

POZYCJE POZABILANSOWE	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
1. Zobowiązania warunkowe		
1.1 Na rzecz niepowiązanych jednostek, z tytułu:		
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	4 032	3 315
b) spraw sądowych	31	379
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Kaliszu	18 807	18 807
d) innych porozumień	-	-
	22 870	22 501
Zobowiązania warunkowe, razem	22 870	22 501

Grupa Kapitałowa udzieliła poręczenia w dniu 4 lipca 2007r. za zobowiązania spółki „Projekt Echo - 49 ” Sp. z o.o. z tytułu naprawy szkody do wysokości 1.361 tys. USD, co na dzień bilansowy stanowi 4.032 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązanie warunkowe wobec osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą "MTM Consulting" do zapłaty dodatkowej ceny sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości położonej w Kaliszu do kwoty 18.807 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących przyszłej realizacji rozpoczętych i planowanych budów w wysokości 195.979 tys. PLN. Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach finansowania bieżącego lub innego finansowania zewnętrznego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

Nota 2A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	993	517
b) inne wartości niematerialne i prawne	9	8
Wartości niematerialne i prawne razem	1 002	525

Nota 2B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)

Za okres 01.01.2008 - 31.12.2008	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	2 711	16	2 727
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	916	762	1 678
c) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	3 627	778	4 405
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	2 194	7	2 201
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			
- planowana	440	762	1 202
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 634	769	3 403
g) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	993	9	1 002
<hr/>			
Za okres 01.01.2007 - 31.12.2007	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	1 716	35	1 751
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	994		994
- likwidacji		-19	-19
c) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	2 710	16	2 726
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 639	22	1 661
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			
- planowana	554	1	555
- likwidacji		-15	-15
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 193	8	2 201
g) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	517	8	525

Nota 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) środki trwałe:		
- grunty	5 586	3 454
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 994	3 713
- urządzenia techniczne i maszyny	1 475	2 159
- środki transportu	7 580	9 274
- inne środki trwałe	1 033	1 311
	19 668	19 911
b) środki trwałe w budowie	711 786	447 926
Rzeczowe aktywa trwałe razem	731 454	467 837

Środki trwałe w budowie stanowią nakłady związane z zakupem działek i realizacją projektów biurowych i handlowych przeznaczonych na wynajem. Po zakończeniu procesu realizacji projekty te zostaną wycenione wg wartości godziwej i ujęte w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne". Wartość Środków trwałych w budowie wykazana jest wg kosztów wytworzenia, nie nastąpiła trwała utrata wartości tych aktywów.

NOTA 3B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)						
Za okres 01.01.2008 - 31.12.2008	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 458	4 545	6 527	18 417	3 182	36 129
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	8 383	582	722	911	261	10 859
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	100	-	-	-	-	100
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(271)	(965)	(190)	(1 426)
- likwidacji	-	(315)	(184)	-	(8)	(507)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	11 941	4 812	6 794	18 363	3 245	45 155
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	4	832	4 368	9 143	1 871	16 218
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- planowana	62	201	1 319	2 594	401	4 577
- likwidacja	-	(215)	(97)	-	(8)	(320)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	(271)	(954)	(52)	(1 277)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	66	818	5 319	10 783	2 212	19 198
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	6 289	-	-	-	-	6 289
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	5 586	3 994	1 475	7 580	1 033	19 668

Za okres 01.01.2007 - 31.12.2007	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 742	4 542	5 505	15 534	2 103	33 426
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	11	1 745	1 451	3 024	2 676	8 907
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	34	717	-	-	-	751
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	518	-	-	-	518
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(25)	(141)	-	(166)
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	(2 329)	(1 284)	(244)	-	-	(3 857)
- likwidacji	-	(1 535)	(160)	-	(1 597)	(3 292)
- korekt konsolidacyjnych	-	(158)	-	-	-	(158)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 458	4 545	6 527	18 417	3 182	36 129
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 564	2 034	3 644	7 129	2 028	16 399
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- planowana	3	308	1 056	2 137	1 415	4 919
- likwidacja	-	(985)	(130)	-	(1 572)	(2 687)
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	(1 563)	(525)	(177)	-	-	(2 265)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	(25)	(123)	-	(148)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	4	832	4 368	9 143	1 871	16 218
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości						-
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 454	3 713	2 159	9 274	1 311	19 911

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) własne	731 454	467 837
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	731 454	467 837

Grupa nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

Nota 4

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
Należności od jednostek niepowiązanych, z tytułu:		
- kaucje wpłacone	58	54
Należności długoterminowe brutto	58	54
- odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe netto	58	54

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
Stan na początek okresu	1 956 508	1 631 103
b) zwiększenia (z tytułu)		
- zakupu	139	-
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	74 416	367 073
- przeniesienia z środków trwałych	-	1 592
- przeniesienia z zapasów	4 503	-
- zmiany wyceny nieruchomości	460 420	384 329
	539 478	752 994
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaży	90	222 922
- zmiany wyceny nieruchomości	2 282	172 994
- przeniesienie do środków trwałych w budowie	12 600	-
- przeniesienie do zapasów	-	31 673
	14 972	427 589
Stan nieruchomości na koniec okresu	2 481 014	1 956 508

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

Na 31 grudnia 2008 r. Grupa posiadała 19 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR (także USD), wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeliczone na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy. Wartość nieruchomości według wyceny na 31 grudnia 2008 wyniosła 594.625 tys. EUR (31 grudnia 2007 - 546.205 tys. EUR)

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 2.720 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 2.440 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Pabianicach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 2.100 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomości gruntowe w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Pabianicach ujęte na inwestycjach długoterminowych, są obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 72.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Jeleniej Górze ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.831 tys. EUR oraz 42.750 PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Bełchatowie, ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 6.451 tys. EUR oraz 23.326 tys. PLN na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Przemyślu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 27.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Tarnowie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 15.540 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 150.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 30.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 100.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	231 682	239 054
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	114 123	111 237
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

Nota 6

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
Stan na początek okresu	10 960	11 005
a) zwiększenia / zmniejszenia (z tytułu)		
- udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	(10 588)	-
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	23 744	-
- udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	3	(45)
	13 159	(45)
Stan pożyczek na koniec okresu	24 119	10 960

"W.A. Hotele" Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2008 roku posiadała aktywa o wartości 25.770 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 1 tys. PLN, nie uzyskała żadnych przychodów ze sprzedaży, a działalność zamknęła stratą w wysokości 1 tys. PLN.

"WAN Invest" Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2008 roku posiadała aktywa o wartości 680 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 64 tys. PLN, nie uzyskała żadnych przychodów ze sprzedaży, a działalność zamknęła stratą w wysokości 55 tys. PLN

"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2008 roku posiadała aktywa o wartości 14 tys. PLN, zobowiązania w kwocie 1 tys. PLN, nie uzyskała żadnych przychodów ze sprzedaży, a działalność zamknęła stratą w wysokości 6 tys. PLN

Odpis w kwocie 10.588 tys. PLN dotyczy "W.A. Hotele" Sp. z o.o., której aktywa zdaniem Grupy utraciły swoją wartość bilansową.

Nota 7

UDZIELONE POŻYCZKI (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) w walucie polskiej	651	26 798
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki, razem	651	26 798
- z czego część długoterminowa	13	40
- z czego część krótkoterminowa	638	26 758
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych wpływów pieniężnych	6,36%	6,09%

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 8A

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	-	-
- instrumenty finansowe	1 645	-
- nieruchomości inwestycyjne	860	628
- strata podatkowa	2 941	4 032
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	19 690	12 174
- pozostałe	25 136	16 834
2. Zwiększenia		
- instrumenty finansowe	35 446	-
- nieruchomości inwestycyjne	-	1 645
- strata podatkowa	4 897	232
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	24 769	7 146
- pozostałe	7 570	7 682
	72 682	16 705
3. Zmniejszenia		
- instrumenty finansowe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	(22)	-
- strata podatkowa	862	-
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	8 237
- pozostałe	4 173	166
	5 013	8 403
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:	35 446	-
a) odniesionych na wynik finansowy		
- instrumenty finansowe	1 667	1 645
- nieruchomości inwestycyjne	4 895	860
- strata podatkowa	27 710	2 941
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	23 087	19 690
- pozostałe		
	92 805	25 136

Grupa utworzyła aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego w wysokości 4.895 tys. PLN na poniesione do 2008 roku straty podatkowe. Grupa szacuje, że wykorzysta aktywo na straty podatkowe w kolejnych latach w wysokości odpowiednio: 2009 - 1.661 tys. PLN, 2010 - 1.678 tys. PLN, 2011 - 530 tys. PLN, 2012 - 513 tys. PLN, 2013 - 513 tys. PLN.

Grupa nie utworzyła aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego w wysokości 3.158 tys. PLN na poniesione do 2008 roku straty podatkowe w związku z brakiem pewności rozliczenia tych strat w kolejnych latach.

Nota 8B

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	19 768	9 144
b) przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	73 037	15 992
	92 805	25 136

Nota 8C

ZMIANA STANU REZERW Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- instrumenty finansowe	1 277	-
- nieruchomości inwestycyjne	176 730	139 415
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	7 351	-
- pozostałe	47 906	35 563
	233 264	174 978
2. Zwiększenia		
- instrumenty finansowe	-	1 277
- nieruchomości inwestycyjne	91 872	47 178
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	7 351
- pozostałe	10 411	28 159
	102 283	83 965
3. Zmniejszenia		
- instrumenty finansowe	1 277	-
- nieruchomości inwestycyjne	-	9 863
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	-
- pozostałe	8 425	15 816
	9 702	25 679
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem		
- instrumenty finansowe	-	1 277
- nieruchomości inwestycyjne	268 602	176 730
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	7 351	7 351
- pozostałe	49 892	47 906
	325 845	233 264

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

Nota 8D

REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	14 680	3 698
b) przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	311 165	229 566
	325 845	233 264

Nota 9A

ZAPASY (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) materiały	201	197
b) półprodukty i produkty w toku	399 340	427 539
c) produkty gotowe	70 365	48 469
d) towary	1 738	1 759
e) zaliczki na dostawy	15 011	14 172
Zapasy, razem	486 655	492 136

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.

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

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 przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne (przychody / koszty z tytułu aktualizacji aktywów niefinansowych).

Nota 9B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	86 424	19 588
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	11 268	7 396
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	12 388	1 594

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

Łączna kwota odpisów na zapasy na koniec roku 2008 wyniosła 22.047 tys. PLN.

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

Nota 10

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW WG TYTUŁÓW (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
- podatek dochodowy	3 478	10 948
- VAT	46 923	34 863
- inne	21	402
Należności z tytułu podatków, razem	50 422	46 213

Nota 11A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) należności z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	12 261	12 159
- powyżej 12 miesięcy	749	732
	13 010	12 891
b) pozostałe należności	33 227	324
c) rozliczenie międzyokresowe kosztów	4 069	2 412
d) rozliczenie międzyokresowe przychodów	6 373	732
Należności krótkoterminowe netto, razem	56 679	16 359
- odpisy aktualizujące wartość należności	3 171	3 623
Należności krótkoterminowe brutto, razem	59 850	19 982

Nota 11B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
Stan na początek okresu	3 623	6 453
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie odpisu	873	1 326
	873	1 326
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- spłata	1 271	4 012
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	54	144
	1 325	4 156
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterm. na koniec okresu	3 171	3 623

Opis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji "pozostałe przychody / koszty operacyjne" w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

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 11C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) w walucie polskiej	59 850	19 982
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	59 850	19 982

Nota 11D

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) do 1 miesiąca	1 737	3 375
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 773	2 531
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	50	20
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	183	183
e) powyżej 1 roku	749	732
f) należności przeterminowane	9 689	9 673
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	16 181	16 514
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(3 171)	(3 623)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	13 010	12 891

Nota 11E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) do 1 miesiąca	5 104	2 772
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	675	3 456
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	963	329
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	667	157
e) powyżej 1 roku	2 280	2 959
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	9 689	9 673
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(3 171)	(3 623)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	6 518	6 050

Nota 11F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) należności bieżące bez utraty wartości	6 492	6 841
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	6 518	6 050
c) należności przeterminowane z utratą wartości	3 171	3 623
Należności handlowe, razem (brutto)	16 181	16 514

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 zabezpieczane są kaucjami i gwarancjami bankowymi.

Grupa posiada zabezpieczenia ustanowione na należnościach w postaci cesji wierzytelności z umów najmu na rzecz banków kredytujących poszczególne inwestycje.

Nota 12A

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) Interest Rate Swap	428	-
b) opcje na kursy walutowe	1 216	6 720
Pochodne inwestycje finansowe, razem	1 644	6 720
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	357	6 720
- od 1 do 3 lat	1 043	-
- od 3 do 5 lat	122	-
- powyżej 5 lat	122	-

Nota 12B

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) terminowe kursy walutowe	226 280	-
b) opcje na kursy walutowe	13 538	-
c) Interest Rate Swap	138	-
Pochodne zobowiązania finansowe, razem	239 956	-
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	65 833	-
- od 1 do 3 lat	174 045	-
- od 3 do 5 lat	39	-
- powyżej 5 lat	39	-

W trakcie okresu sprawozdawczego Grupa rozpoznała zysk / stratę na wycenie pochodnych instrumentów finansowych zgodnie z notami 25 i 26.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 31 grudnia 2008 roku wynosiła 344,5 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2009 - 2010 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych opcji na kursy walutowe na 31 grudnia 2008 roku wynosiła 39 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży i kupna waluty EUR w latach 2009- 2010 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

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

Nota 13A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	321 793	394 042
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	4
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	321 793	394 046
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	8 885	150

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

Nota 13B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) w walucie polskiej	315 738	268 104
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. w tys. USD	65	32 867
b1. w przeliczeniu na tys. PLN	191	80 000
b2. w tys. EURO	459	12 832
b2. w przeliczeniu na tys. PLN	1 695	45 941
b3. w tys. RON	1 388	-
b3. w przeliczeniu na tys. PLN	1 444	-
b4. w tys. HUF	172 325	-
b4. w przeliczeniu na tys. PLN	2 716	-
b5. w tys. UAH	24	-
b5. w przeliczeniu na tys. PLN	10	-
	6 056	125 941
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	321 794	394 045

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

Nota 14A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)

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

Dnia 18 października 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło dokonać zmiany dotychczasowej liczby akcji Spółki w drodze podziału ich wartości nominalnej w stosunku 1 : 10 w ten sposób, iż dotychczasową wartość każdej akcji w wysokości 0,50 złotych ustala się na kwotę 0,05 zł dla każdej akcji. Sąd Rejonowy w Kielcach dnia 10 grudnia 2007 roku dokonał wpisu podziału akcji w KRS.

Nota 14B

**AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO
NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2008 R.**

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow - bezpośrednio	16 591 450	3,95%	3,95%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	153 325 130	36,51%	36,51%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	141 409 680	33,67%	33,67%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	11 413 450	2,72%	2,72%
- Barcopital Investment Ltd.	502 000	0,12%	0,12%
OFE PZU Złota Jesień PTE	41 066 860	9,78%	9,78%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	41 070 350	9,78%	9,78%
Commercial Union PTE	37 812 146	9,00%	9,00%
Pioneer Pekao Investments Management SA	21 035 115	5,01%	5,01%
Pozostali Akcjonariusze	109 098 949	25,98%	25,98%

Nota 15

KAPITAŁ ZAPASOWY (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem, ponad wymaganą ustawowo wartość	1 457 834	884 949
d) inny	22	22
e) korekty konsolidacyjne	(65 599)	188 247
Kapitał zapasowy, razem	1 493 280	1 174 241

Nota 16

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIEJSZOŚCI (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
Stan na początek okresu	19	21
Korekty w okresie (z tytułu):		
- wynik netto i zakup udziałów Projekt S Sp. z o.o.	(27)	(2)
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	(8)	19

Nota 17A

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) kredyty	1 164 487	707 889
b) dłużne papiery wartościowe	549 566	550 019
c) odsetki od kredytów i pożyczek	111	2 971
Kredyty i pożyczki, razem	1 714 164	1 260 879
- z czego część długoterminowa	1 589 154	1 230 619
- z czego część krótkoterminowa	125 010	30 260

Nota 17B

KREDYTY I POŻYCZKI O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
Dotyczące jednostek niepowiązanych:		
a) do 12 miesięcy	125 010	30 260
b) powyżej 1 roku do 3 lat	279 220	726 617
c) powyżej 3 do 5 lat	513 632	224 064
d) powyżej 5 lat	796 302	279 938
Kredyty i pożyczki, razem	1 714 164	1 260 879

Nota 17C

KREDYTY I POŻYCZKI (STRUKTURA WALUTOWA) tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) w walucie polskiej	587 954	553 026
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)		
b1. w tys. USD	7 333	7 610
b1. w przeliczeniu na tys. zł	21 534	17 724
b2. w tys. EURO	268 206	191 171
b2. w przeliczeniu na tys. zł	1 104 676	690 129
	1 126 210	707 853
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	1 714 164	1 260 879
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych:		
a) dla obligacji	7,66%	7,54%
b) dla kredytów denominowanych w EUR	5,04%	5,82%
c) dla kredytów denominowanych w USD	2,34%	6,73%

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

NOTA 17D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys., zł	waluta	w tys., zł	waluta			
Pekao S.A.	Warszawa	37 973	9 101 tys. EUR	6 480	1 568 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2010-08-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 831 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 56" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Pekao S.A.	Warszawa	20 704	4 962 tys. EUR	2 776	672 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2010-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 6 451 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bełchatów" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Eurohypo AG	Eschborn	46 314	11 100 tys. EUR	11 644	2 833 tys. EUR	EURIBOR 3M + marża	2010-07-15	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 15 540 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Projekt - 61" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego
ING Bank Śląski SA	Katowice	17 649	4 230 tys. EUR	4 505	1 381 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2012-06-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 3 420 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o., - poręczenie "Echo - SPV 6" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego

NOTA 17D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK c.d.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys., zł	waluta	w tys., zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	417 240	100 000 tys. EUR	399 236	95 219 tys. EUR	Stale oprocentowanie do 31/12/2015; EURIBOR 1M + marża	2018-03-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galaxy Szczecin" S. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji
Pekao S.A.	Warszawa	151 458	36 300 tys. EUR	113 638	29 565 tys. EUR	Stale oprocentowanie do 31/12/2013 na 80% wartości; EURIBOR 1M + marża	2014-02-28	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o., - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	75 103	18 000 tys. EUR	44 894	10 939 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2013-10-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 27 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	82 033	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	72 292	12 332 tys. EUR 7 333 tys. USD	EURIBOR 1M + marża; LIBOR 1M + marża	2014-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 30 600 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o.

NOTA 17D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK c.d.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	417 240	100 000 tys. EUR	412 026	99 079 tys. EUR	Stale oprocentowanie do 31/12/2015; EURIBOR 1M + marża	2022-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Projekt - 62" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach współników z tytułu uczestnictwa w spółce "Echo Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." Sp. k., - cesja wierzytelności z tytułu umów, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - zobowiązanie Echo Investment S.A. do pokrycia kosztów dodatkowych realizacji w wysokości przekraczającej kwotę kredytu
Eurohypo AG	Eschborn	66 967	16 050 tys. EUR	58 719	14 618 tys. EUR	EURIBOR 1M + marża	2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem współników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu
Razem		1 332 681		1 126 210				

Nota 17E

OTWARTE LINIE KREDYTOWE

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000		-		WIBOR 1M + marża	2009-08-20	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		-		WIBOR 1M + marża	2009-08-20	klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Pekao S.A.	Warszawa	90 000		-		WIBOR 1M + marża	2010-09-30	- pełnomocnictwo do rachunku
Pekao S.A.	Warszawa	40 000		-		WIBOR 1M + marża	2009-09-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Bank Zachodni WBK S.A.	Wrocław	20 000		18 425		WIBOR 1M + marża	2009-05-31	weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000		19 957		WIBOR 1M + marża	2009-03-06	- zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek odpowiedniej kwoty, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		230 000		38 382				

Nota 17F

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

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR + marża	2011-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	100 000	WIBOR + marża	2013-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	300 000	WIBOR + marża	2014-06-30	-	-	-
Razem	550 000					

Nota 18

LEASING O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (w tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) do 12 miesięcy	89	89
b) powyżej 1 roku do 3 lat	179	179
c) powyżej 3 do 5 lat	180	179
d) powyżej 5 lat	33 787	33 876
Kredyty i pożyczki, razem	34 235	34 323

Nota 19

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE (w tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) zobowiązania handlowe, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	93 003	109 482
- powyżej 12 miesięcy	5 934	6 657
	98 937	116 139
b) otrzymane kaucje i depozyty	1 265	8 008
c) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	76	65
d) zobowiązania z tytułu ubezpieczeń	163	143
e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	97	318
f) pozostałe zobowiązania	11 990	22 025
Zobowiązania handlowe i pozostałe, razem	112 528	146 698

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

Nota 20

ZMIANA STANU REZERW (WG TYTUŁÓW) (w tys. zł)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) stan na początek okresu	15 814	18 434
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	3 461	1 355
	3 461	7 355
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- poniesionych kar i strat	215	17
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	441	441
	656	17
d) rozwiązanie (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	359	-
- rezerwa na sprawy sądowe	-	125
	359	9 958
e) stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	12 260	9 373
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	6 000	6 000
- rezerwa na sprawy sądowe	-	441
	18 260	15 814

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%.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 21A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
Od jednostek niepowiązanych, z tytułu:		
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	215 809	216 776
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	174 709	32 030
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	33 282	116 991
- obrotu nieruchomościami	6 711	278
- pozostałe przychody	7 678	7 650
Przychody netto ze sprzedaży, razem	438 189	373 725

Nota 21B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA) (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
a) kraj	438 189	373 725
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	438 189	373 725

Polityka Grupy w zakresie zawierania umów najmu powierzchni w posiadanych obiektach handlowych i biurowych polega na podpisywaniu umów długoterminowych: ok. 10-letnich (centra handlowe) i ok. 5-letnich (biurowce).

Nota 22A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
a) amortyzacja	(4 992)	(5 914)
b) zużycie materiałów i energii	(231 051)	(219 758)
c) usługi obce	(102 280)	(175 260)
d) podatki i opłaty	(21 474)	(25 138)
e) wynagrodzenia	(35 080)	(30 457)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 006)	(5 799)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(12 392)	(10 250)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(104)	(66)
Koszty według rodzaju, razem	(413 379)	(472 642)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(162 467)	(215 761)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(3 487)	(544)
Koszty sprzedaży	(21 345)	(21 491)
Koszty ogólnego zarządu	(48 291)	(48 956)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(177 789)	(185 890)

Nota 22B

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
Od jednostek niepowiązanych, dotyczące przychodów z:		
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(67 440)	(74 705)
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(88 572)	(19 588)
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(11 532)	(87 734)
- obrotu nieruchomościami	(7 759)	(191)
- pozostałych	(2 486)	(3 672)
Koszty operacyjne, razem	(177 789)	(185 890)

Nota 23

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	27	253 884
Koszty sprzedaży nieruchomości	(90)	(224 268)
Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji	(63)	29 616

Nota 24A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	145	1 425
- aktualizacja wartości zapasów	1 119	-
- aktualizacja pozostałych aktywów niefinansowych	3 710	-
- rozwiązanie rezerw i odpisów	8 169	13 580
- odsetki z działalności operacyjnej	16 304	17 370
- kary umowne	5 455	633
- dotacje	360	335
- odszkodowania i kary	1 724	291
- pozostałe	1 140	374
Inne przychody operacyjne, razem	38 126	34 008

Nota 24B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
- koszty sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(207)	(1 854)
- aktualizacja wartości zapasów	-	(5 441)
- aktualizacja wartości środków trwałych	(6 289)	-
- aktualizacja pozostałych aktywów niefinansowych	(1 167)	(305)
- utworzone rezerwy i odpisy	(3 461)	(4 627)
- kary umowne	(1 110)	(643)
- darowizny	(397)	(250)
- spisanie należności nieściągalnych	(224)	(323)
- koszty spraw sądowych	(16)	(295)
- koszty podatku PCC	(812)	(4 147)
- pozostałe	(1 630)	(1 324)
Inne koszty operacyjne, razem	(15 313)	(19 209)

Nota 25

PRZYCHODY FINANSOWE (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
- przychody z tyt. odsetek	8 551	8 940
- zysk ze zbycia inwestycji	2 651	81
- przychody z tyt. aktualizacji opcji	921	11 272
- przychody z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	428	-
- pozostałe przychody finansowe	765	856
Przychody finansowe, razem	13 316	21 149

Nota 26

KOSZTY FINANSOWE (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
Od jednostek niepowiązanych:		
- koszty z tyt. odsetek	(87 773)	(68 347)
- prowizje finansowe	(1 411)	(3 649)
- strata ze zbycia inwestycji	(28 312)	-
- koszty z tyt. aktualizacji instrumentów forward	(226 280)	-
- koszty z tyt. aktualizacji wartości opcji	(17 406)	(6 748)
- koszty z tyt. aktualizacji udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(10 588)	-
- koszty z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	(138)	-
- pozostałe koszty finansowe	(284)	(104)
Koszty finansowe, razem	(372 192)	(78 848)

W 2008 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 7 315 tys. PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła 7,75% całości odsetek.

Nota 27

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	-	68 965
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	-	-
- ujemne różnice kursowe zrealizowane	(462)	-
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	(166 925)	(23 491)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	(167 387)	45 474

Nota 28A

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	24 912	49 984
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	24 912	49 984

Nota 28B

UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
1. Zysk brutto	145 363	399 812
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	27 619	75 964
3. Różnice:		
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	(70)	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	2 868	(522)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(817)	-
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	3 158	-
Koszty okresu spółek osobowych nie powodujące powstania różnic przejściowych	8 167	-
Korekty konsolidacyjne, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	229	-
	13 535	(522)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 150	75 442

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2007 zysk netto wynoszący 54.893 tys. zł został przeznaczony na kapitał zapasowy, a sprawozdanie finansowe za 2007 rok zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 28 maja 2008.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota 29

KOREKTY DO ZMIAN STANU POZYCJI BILANSOWYCH UJĘTE W POZYCJI A. II. 10 "POZOSTAŁE KOREKTY" (w tys. zł)	2008	2007 przekształcony
Korekta do zapasów - aport składników zapasów	(531)	-
Korekta przeniesienie inwestycji rozpoczętej na zapasy	(2)	75
Korekta dotycząca wyniku z lat ubiegłych	49	31 583
Pozostałe	(9)	-
Korekty razem	(493)	31 658

Nota 30

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł)	2008	2007 przekształcony
Stan na początek okresu, w tym		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	393 970	296 931
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	76	76
	394 046	297 007
Stan na koniec okresu		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	321 793	394 042
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	4
	321 793	394 046

Do działalności operacyjnej Grupa kwalifikuje przychody osiągnięte i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności deweloperskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości.

Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

Działalność finansowa dotyczy pozyskiwania kapitału własnego oraz obcego, zaangażowanego w postaci kredytów i pożyczek pieniężnych, zarówno krótko- jak i długoterminowych, ich zwrotu oraz obsługi (płaconych odsetek).

Różnice pomiędzy poszczególnymi pozycjami w rachunku przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej a kwotami zmian odpowiednich pozycji bilansowych widocznych w sprawozdaniu finansowym wynikają ze statycznych przekwalifikowań pomiędzy pozycjami bilansu (bez przepływu pieniężnego) oraz z korekt zmian bilansowych o przepływy dotyczące działalności inwestycyjnej i finansowej.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

Nota 31A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) Polska		
- centra handlowe	2 651 963	1 957 893
- biurowce	607 776	387 964
- powierzchnie mieszkalne	254 105	218 837
- aktywa nieprzypisane	555 565	712 036
	4 069 409	3 276 730
b) Węgry		
- centra handlowe	78 318	66 660
- biurowce	-	-
- powierzchnie mieszkalne	-	-
- aktywa nieprzypisane	4 898	7 647
	83 216	74 307
c) Rumunia		
- centra handlowe	93 702	91 959
- biurowce	-	-
- powierzchnie mieszkalne	-	-
- aktywa nieprzypisane	1 289	249
	94 991	92 208
d) Ukraina		
- centra handlowe	-	-
- biurowce	-	-
- powierzchnie mieszkalne	-	-
- aktywa nieprzypisane	680	47
	680	47
Razem aktywa	4 248 296	3 443 292

Nota 31B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	31.12.2008	31.12.2007 przekształcony
a) Polska		
- centra handlowe	1 176 008	633 018
- biurowce	301 179	129 678
- powierzchnie mieszkalne	90 797	193 349
- aktywa nieprzypisane	1 034 301	933 146
	2 602 285	1 889 191
b) Węgry		
- centra handlowe	2 708	777
- biurowce	-	-
- powierzchnie mieszkalne	-	-
- aktywa nieprzypisane	224	551
	2 932	1 328
c) Rumunia		
- centra handlowe	2 424	33 686
- biurowce	-	-
- powierzchnie mieszkalne	-	-
- aktywa nieprzypisane	23	-
	2 447	33 686
d) Ukraina		
- centra handlowe	-	-
- biurowce	-	-
- powierzchnie mieszkalne	-	-
- aktywa nieprzypisane	40	3
	40	3
Razem zobowiązania	2 607 704	1 924 208

Nota 31C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (w tys. PLN)	2008	2007 przekształcony
a) Polska		
- centra handlowe	215 809	216 776
- biurowce	33 282	116 991
- powierzchnie mieszkalne	174 709	32 030
- aktywa nieprzypisane	14 389	7 928
Razem przychody operacyjne	438 189	373 725

Grupa uzyskiwała przychody w okresach objętych sprawozdaniem wyłącznie na terenie Polski.

Nota 31D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW	2008	2007 przekształcony
a) Polska		
- centra handlowe	(67 440)	(74 705)
- biurowce	(11 532)	(87 734)
- powierzchnie mieszkalne	(88 572)	(19 588)
- aktywa nieprzypisane	(10 245)	(3 863)
Razem koszty operacyjne	(177 789)	(185 890)

Grupa ponosiła koszty w okresach objętych sprawozdaniem wyłącznie na terenie Polski

Dnia: 30 kwietnia 2009 roku

Zarząd Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2008 roku

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A., 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. Echo Investment S.A. świadczy również usługi generalnego realizatora inwestycji dla zewnętrznych inwestorów. Poszczególne projekty deweloperskie i inwestycyjne realizowane są przez spółki zależne, co znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami.

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej Grupą Kapitałową) można podzielić na cztery główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- (c) budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych,
- (d) budowa i sprzedaż obiektów hotelowych.

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

Podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych spółki Echo Investment SA jest PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14.

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Echo Investment przedstawia się następująco:

Stan na dzień	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Liczba pracowników	345	342

1. Struktura Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 31 grudnia 2008 roku wchodzi 100 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną; 1 spółka współzależna, konsolidowana metodą proporcjonalną i 3 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Wyględów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)

- „Echo - Building Ingatlanhasznoisito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Belchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo - Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Przemysł” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o. o. z siedzibą w Szczecinie
- „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo - Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Project - Management Ingatlanhasznoisito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo - Projekt 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo - Projekt 2” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo - Property Poznań 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Property Poznań 2” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznoisito Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Project Management” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Ukraine” LLC z siedzibą w Kijowie
- „EI Project Cyp - 1” Limited z siedzibą w Nikozji (poprzednio: „Wlementor Holdings Limited” z siedzibą w Nikozji)
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 28” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt Echo - 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Projekt Echo - 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 71” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 72” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 73” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 74” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 75” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 76” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 83” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 92” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Galeria Echo - Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Projekt Echo - 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Ultra Marina” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

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

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt Echo - 23” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne, współzależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego.

W jednostkach z udziałem udziałowców mniejszościowych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. - 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt S” Sp. z o.o. - 95% kapitału podstawowego i 95% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot - Auto” Sp. z o.o., która posiada 5,53% kapitału podstawowego „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;

- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;

- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o., która posiada:

- 99,97% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.

- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;

- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.”

Spółka komandytowa;

- „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.), która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;

- „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;

- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;

- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;

- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;

- „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.);

- „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o., która posiada 99,87% kapitału podstawowego „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach , poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 1” LLC
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 2” LLC
- „Echo – Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 2” LLC;
- „Echo – Projekt 2” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 1” LLC;
- „Echo Investment Project 1” SRL, która posiada 0,007% kapitału podstawowego „Echo Investment Project Management” SRL;
- „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,97% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice Poznań” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Echo Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 57” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 68” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 71” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 72” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 73” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 74” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 75” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 76” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 80” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 83” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 84” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 85” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 86” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 87” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 88” Sp. z o.o. w likwidacji;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o. w likwidacji;

- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 90” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 91” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 92” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,05% kapitału „Echo - Arena” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „EI Project Cyp - 1” Limited (poprzednio: „Wlementor Holdings Limited”);
- 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo - Property Poznań 2” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice”);
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.
- 0,007% kapitału „Echo - Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo - Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.);
- 0,001% kapitału „Echo Park Postępu” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach);
- 0,001% kapitału „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, (poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach);
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o.;

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

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2008 roku

Skonsolidowany bilans

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec 2008 roku zamknęła się kwotą **4 248 296 tys. zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2007 roku oznacza wzrost wartości o **23,4%**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2008 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwale stanowią **78,4%** aktywów ogółem, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne **74,46%** aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwale **21,95%** sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią **21,6%** aktywów ogółem, z czego zapasy **53,1%** sumy aktywów obrotowych, należności **11,7%** aktywów obrotowych a środki pieniężne **35,1%** sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2008 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 na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosił **1 640 592 tys. zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2008 roku oznacza wzrost o **8,0%**,
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi **3,91 zł**,
- zobowiązania stanowiły **61,4%** sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **2 607 704 tys. zł**.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2008 roku poziom **438 189 tys. zł**,
- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec grudnia 2008 zamknął się kwotą **671 704 tys. zł**, co w porównaniu z zyskiem za 2007 roku oznacza wzrost o **63,0%**,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą **145 365 tys. zł** i był niższy w odniesieniu do 2007 roku o **63,6%**,
- skonsolidowany zysk netto osiągnął wartość **104 221 tys. zł**, w porównaniu do zysku **342 372 tys. zł** w 2007 roku stanowi spadek o **67,9%**,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za ostatnie 12 miesięcy wyniósł **0,25 zł**.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie **394 046 tys. zł**,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2008 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę **33 696 tys. zł**,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec grudnia 2008 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę **320 856 tys. zł**,
- na działalności finansowej Grupa odnotowała wpływ środków pieniężnych w kwocie **191 620 tys. zł**,
- w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę **72 253 tys. zł** przy czym z tytułu zmiany różnic kursowych zwiększył się o kwotę **23 287 tys. zł**,
- środki pieniężne na koniec grudnia 2008 roku wyniosły **321 793 tys. zł**.

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa emitenta jest na nie narażona

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Echo Investment S.A. oraz Grupy Kapitałowej Echo należy zaliczyć:

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko działalności na rynkach zagranicznych – związane z sytuacją gospodarczą i polityczną kraju, w którym Spółka prowadzi rozpocząć działalność. Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych (region Europy Środkowo-Wschodniej) i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności.

- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na finansowaniu. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dywersyfikację oprocentowania zaciąganych kredytów oraz instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS). Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.
- ryzyko kursowe – związane z zaciąganiem kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Wahania kursów walut rozliczeniowych skutkują zwiększeniem ekspozycji Grupy Echo na ryzyko walutowe. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu jego refinansowania. 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, Grupa Echo wykorzystuje inne dostępne instrumenty finansowe służące ograniczeniu ryzyka walutowego, w tym transakcje terminowe takie jak forward lub opcje walutowe. Instrumenty te wykorzystywane są głównie do zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych związanych z nowo uzyskiwanymi kredytami walutowymi.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, NOMI), markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Polkomtel S.A., Deutsche Leasing i inne.
- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki te w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych.
- ryzyko fiskalno-prawne związane z niestabilnym systemem podatkowym, systemem prawnym, brakiem jednoznacznych uregulowań własnościowych. Występująca w Polsce niestabilność regulacji prawnych dotyczących takich obszarów jak system podatkowy, system obrotu gospodarczego, przepisy dotyczącego lokowania nieruchomości, w tym obiektów handlowych, utrudniają prowadzenie długookresowej polityki gospodarczej, w tym planowanie i realizację wieloletnich przedsięwzięć inwestycyjnych. Przystąpienie do struktur europejskich oraz przyjęcie obowiązujących w UE procedur będzie miało znaczący wpływ na zmniejszenie tego ryzyka.
- ryzyko procedur administracyjnych - działalność Echo Investment S.A., jako podmiotu od początku zaangażowanego w proces realizacji poszczególnych projektów, uwarunkowana jest od procedur administracyjnych. Czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia dla strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na termin jej zakończenia i rentowność.
- ryzyko utraty płynności – Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych będących gotówką zgromadzoną na rachunkach bankowych i/lub przyznanymi wolnym liniami kredytowymi oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na utrzymanie płynności szczególnie istotne znaczenie dla Grupy Echo Investment ma stabilny portfel projektów długoterminowych na wynajem (centra handlowe i

handlowo rozrywkowe oraz biura), które z roku na rok generują coraz większe wpływy z tytułu najmu powierzchni.

- ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości – związane z niekorzystną zmianą czynników rynkowych wpływających na działalność Grupy Kapitałowej Echo na rynku nieruchomości. Echo Investment S.A. oraz spółki zależne starają się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych.
- ryzyko społeczno-ekonomiczne – ryzyko związane z oddziaływaniem niezależnych od działań Grupy Kapitałowej Echo Investment czynników makroekonomicznych, mających wpływ na realizację celów strategicznych Grupy i osiągane przez niego wyniki finansowe. Do czynników tych należą przede wszystkim: inflacja, ogólna kondycja polskiej gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, PKB, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Grupy Echo, gdyż prowadzenie realizowanych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i biurowym i handlowo-rozrywkowym uzależnione jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki.

4. 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.

4.1. Segmenty działalności

W 2008 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach.

W I kwartale 2008 roku Spółka zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kielcach o łącznej powierzchni 19.500 mkw. za kwotę netto 4,5 mln PLN. Ponadto Grupa Kapitałowa Echo nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowaną w Kielcach przy ul. Zagnańskiej o obszarze ok. 7.000 mkw. za kwotę ok. 10 mln PLN brutto.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa Kapitałowa Echo nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych. Grupa uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, w związku z czym decyzje dotyczące realizacji poszczególnych projektów podejmowane są indywidualnie na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

Rynek polski

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce. Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, Nomi, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossmann oraz inne sieciowe marki.

Centrum handlowo-rozrywkowe ARENA w Słupsku

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64.000 mkw., znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grotgера planowana jest realizacja największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw. powierzchni wynajmowanej.

W III kwartale 2008 roku spełnione zostały warunki wskazane w przedwstępnej umowie dzierżawy (Umowa) zawartej w dniu 27 listopada 2007 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (Wydzierżawiający, Spółka zależna) a spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (Dzierżawca). Przedwstępna umowa dzierżawy dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grotgера (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo - przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy było uzyskanie przez Spółkę zależną lub podmiotu działającego na jej zlecenie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę centrum handlowo-rozrywkowego przy ul. Grotgера w Słupsku (Centrum) i objęcie w posiadanie nieruchomości planowanych pod realizację Centrum najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku. Spółka zależna uzyskała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę Centrum i objęła w posiadanie nieruchomości pod jego realizację. Warunek miał charakter zawieszający. Na podstawie zapisów zawartej Umowy, Wydzierżawiający i Dzierżawca, zobowiązali się do zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010 roku. Okres najmu powierzchni w planowanym Centrum wyniesie 30 lat.

W dniu 21 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do realizacji budowy centrum handlowo - rozrywkowego „Arena” na nieruchomości znajdującej się w Słupsku, pomiędzy ul. Grotgера, Szczecińską i Bolesława Krzywoustego (Inwestycja, Centrum), do momentu przekazania Centrum Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania Centrum do eksploatacji. Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 2011 roku. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Budżet realizacji projektu to 190 mln PLN.

Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Planowany termin zakończenia obiektu to II połowa 2010 roku.

Centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS w Poznaniu

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

Centrum handlowo-rozrywkowe w Kaliszu

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 35 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenia na rok 2012.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Koszalinie

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 30 tys. mkw. Planowany termin realizacji centrum to rok 2011, zaś zakończenia rok 2012.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Lublinie

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

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

W dniu 20 sierpnia 2008 roku Emitent odstąpił od zawartego w listopadzie 2007 roku porozumienia pomiędzy Echo Investment S.A. a Gminą Lublin (Miasto) w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w rejonie Al. Solidarności, Al. Sikorskiego oraz ul. Gen Bolesława Ducha i ul. Poligonowej. Przyczyną odstąpienia od ww. porozumienia było niezgodnienie przez Strony szczegółowych warunków przebudowy układu komunikacyjnego, a w konsekwencji nie zawarcie umowy, która miała określać te warunki. Zarząd Emitenta będzie zmierzał do ustalenia z Miastem nowych szczegółów dotyczących planowanej przez Emitenta inwestycji.

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

Centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo w Kielcach - rozbudowa

W dniu 19 sierpnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a władzami Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach (Uczelnia) zawarte zostało porozumienie dotyczące dzierżawy terenu należącego do Uczelni, znajdującego się pomiędzy Galerią Echo a akademikami Uczelni w Kielcach. Zgodnie z umową Echo Investment SA zbuduje halę sportową dla Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach, a w zamian przez 30 lat dzierżawić będzie teren, na którym powstanie wielopoziomowy parking.

Dodatkowo, Spółka na nowym parkingu zarezerwuje sto miejsc dla uczelni. Budowa parkingu, który zmieści prawie 2300 aut oraz nowego układu komunikacyjnego ruszyła we wrześniu i będzie pierwszym etapem rozbudowy Galerii Echo. Hala sportowa będzie miała prawie 3500 mkw. Jej budowa rozpocznie się wiosną 2009 roku, a planowana realizacja to I połowa 2010 roku.

W dniu 2 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo - Galeria Kielce” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została podpisana umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI) z datą obowiązuącą od 29 sierpnia 2008 roku. Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji rozbudowy centrum handlowo - rozrywkowego „Galeria Echo” wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się między ul. Al. Solidarności i Świętokrzyskiej w Kielcach, do momentu przekazania rozbudowanego centrum handlowo - rozrywkowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania rozbudowanego Centrum do eksploatacji. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to 418,53 mln zł

We wrześniu 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo rozpoczęła I etap rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galerii Echo w Kielcach, obejmujący budowę siedmiopiętrowego parkingu o powierzchni 43 tys. mkw. Parking na blisko 1500 aut powstanie na terenie, który Echo Investment przez 30 lat będzie dzierżawić od Politechniki Świętokrzyskiej. Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. Zakończenie realizacji parkingu wielopiętrowego, zaplanowano na koniec I połowy 2009 roku. Trzykrotnie większa galeria zostanie otwarta w 2011 roku.

Centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA w Łomży

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. Z dniem 22 czerwca 2008 roku umowa zawarta pomiędzy spółką zależną Emitenta "Echo Veneda" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Finansujący) (poprzednio: "Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach), a spółką "real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka" Spółka komandytowa (Korzystający) dotycząca wybudowania przez Finansującego oraz oddania Korzystającemu do używania powierzchni handlowej w planowanym Centrum Handlowym w Łomży uległa rozwiązaniu.

Warunkiem rozwiązującym umowę było nienabycie przez Finansującego nieruchomości położonej w Łomży w terminie do dnia 22 czerwca 2008 roku. Warunek ten został spełniony, ponieważ Finansujący nie nabył prawa do powyższej nieruchomości w w/w terminie. Ponadto zmianie uległa koncepcja projektowanego Centrum "Veneda", polegająca na zwiększeniu powierzchni wynajmowalnej w planowanym centrum.

Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Planowany termin realizacji inwestycji to 2011 rok.

Centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski w Kielcach

W 2008 roku rozpoczęto proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Ze względu na obecne warunki rynkowe realizacja projektu dla funduszu Catalyst Capital z siedzibą w Londynie została odłożona.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Grupa Kapitałowa Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, również projektów w mniejszych miastach Polski, oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowy projektów już istniejących.

W dniu 11 grudnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna), a spółką Carrefour Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Carrefour) zawarte zostało porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2001 roku (Umowa najmu). Przedmiot Umowy najmu to lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni 4.992,29 mkw., znajdujący się w budynku centrum handlowego w Pabianicach (Centrum). W związku z tym, że Carrefour decyzją Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązany został do zakończenia działalności hipermarketu w Centrum, strony niniejszego porozumienia zdecydowały, że z dniem 31 grudnia 2008 roku rozwiązują Umowę najmu. Z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy najmu, strony porozumienia postanowiły, że Carrefour zapłaci odszkodowanie oraz dokona zapłaty zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych należnych za okres do dnia 15 stycznia 2009 roku i kwoty czynszu najmu należnego za okres do 31 stycznia 2009 roku. Jednocześnie w dniu 11 grudnia 2008 roku Spółka zależna zawarła umowę najmu z nowym najemcą powierzchni centrum handlowego w Pabianicach na okres 10 lat, spółką Piotr i Paweł S.A. z siedzibą w Poznaniu. Nowy najemca prowadzić będzie w Centrum działalność handlową w postaci supermarketu spożywczo-przemysłowego o asortymencie oferowanym dla tego typu obiektów działających w sieci Piotr i Paweł w Polsce.

W dniu 11 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a Carrefour Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarte zostało porozumienie, zgodnie z którym strony będą dążyły do zawarcia porozumienia, na podstawie którego przeprowadzona będzie rozbudowa centrum handlowego w Jeleniej Górze. Termin zawarcia porozumienia to I połowa 2009 roku.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej Echo, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

Rynek warszawski

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej ok. 34.000 mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. W II kwartale 2008 roku rozszerzono zakres umowy generalne wykonawstwo powyższego kompleksu biurowego, w związku z czym

wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zwiększeniu do kwoty ok. 193 mln PLN. Planowany termin zakończenia I etapu to III kwartał 2009 roku, natomiast II etapu to I połowa 2010 roku.

W dniu 31 grudnia 2008 roku Zarząd spółki Echo Investment SA (Emitent), w wykonaniu obowiązku o którym mowa w art. 57 ust.3 w związku z art. 56 ust.1 pkt. 1 ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005r. (Dz. U. nr 184 poz.1539), przekazał do publicznej wiadomości poniższe informacje poufne, których przekazanie do wiadomości publicznej zostało opóźnione na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006r. Nr 67 poz. 476).

1. W dniu 11 listopada 2006 roku, pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach, spółką WAN 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółką WAN S.A. z siedzibą w Warszawie (Zbywający), a spółką Immoeast Corporate Finance Consulting GmbH z siedzibą w Wiedniu (Nabywca) zawarty został list intencyjny (List).

Na mocy zawartego Listu Strony wyraziły intencję zawarcia:

1) umowy zbycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Postępu 3 (Nieruchomość), będącej własnością spółki WAN 11 Sp. z o.o., składającej się z dwóch pięciokondygnacyjnych budynków o łącznej powierzchni wynajmowalnej wynoszącej ok. 20.400 mkw. wraz z podziemnym i naziemnym parkingiem (Umowa zbycia nieruchomości), lub

2) zawarcia umowy zbycia 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki WAN 11 Sp. z o.o. (Udziały), w której po 50% udziałów w kapitale zakładowym posiadają odpowiednio: spółka Echo Investment S.A. i spółka WAN S.A. (Umowa zbycia udziałów). Kapitał zakładowy spółki WAN 11 Sp. z o.o. wynosi 3 mln zł i dzieli się na 60.000 udziałów.

Cena sprzedaży 100% udziałów spółki WAN 11 Sp. z o.o., ustalono wstępnie w oparciu o stopę kapitalizacji i bieżącą wartość rocznych przychodów netto (NOI), na poziomie ok. 56 mln EUR (co na dzień zawarcia Listu, zgodnie ze średnim kursem NBP w dnia 10 listopada 2006 roku, stanowi równowartość ok. 215,22 mln PLN). Ostateczna cena sprzedaży ustalona miała zostać po dokonaniu weryfikacji wartości NOI, podczas procesu Due Diligence.

Cena sprzedaży Nieruchomości, ustalono w oparciu o stopę kapitalizacji i bieżącą wartość rocznych przychodów netto (NOI), na poziomie ok. 57 mln EUR (co na dzień zawarcia Listu, zgodnie ze średnim kursem NBP w dnia 10 listopada 2006 roku, stanowi równowartość ok. 219,07 mln PLN). Ostateczna cena sprzedaży ustalona miała zostać po dokonaniu weryfikacji wartości NOI, podczas procesu Due Diligence.

Strony zawartego Listu wyraziły także intencję, by zawarcie Umowy zbycia nieruchomości lub Umowy zbycia udziałów nastąpiło nie później niż do 30 marca 2007 roku. Termin ten, ze względu na wydłużający się proces negocjacji uległ wydłużeniu do 30 listopada 2007 roku.

2. W dniu 31 maja 2007 roku, ze względu na niesatysfakcjonujące wyniki prowadzonych negocjacji, Strony Listu zawarły porozumienie rozwiązujące List intencyjny z dnia 11 listopada 2006 roku i odstąpiły od dalszych negocjacji zmierzających do zawarcia Umowy zbycia nieruchomości lub Umowy zbycia udziałów.

3. W związku z rozwiązaniem Listu intencyjnego, Emitent podjął decyzję o rozpoczęciu procesu negocjacji, zmierzającego do zawarcia znaczącej umowy zbycia Nieruchomości lub umowy zbycia Udziałów z innym podmiotem, spośród specjalistycznych funduszy nieruchomości. Jednocześnie ze względu na poufny charakter procesu i okoliczności prowadzonych negocjacji Emitent uznał, że podanie do publicznej wiadomości informacji dotyczących zawarcia w dnia 11 listopada 2006 roku Listu intencyjnego i porozumienia rozwiązującego List z dnia 31 maja 2007 roku, mogłoby negatywnie wpłynąć na dalszy przebieg i wynik prowadzonych negocjacji, a w konsekwencji naruszyć słuszny interes Emitenta.

W dniu 31 grudnia 2008 roku, w związku z niesprzyjającymi warunkami na rynku nieruchomości, Emitent podjął decyzję o odstąpieniu od prowadzenia dalszych negocjacji zmierzających do zawarcia Umowy zbycia nieruchomości lub Umowy zbycia udziałów. Jednocześnie Emitent informuje, że będzie uważnie obserwował rozwój sytuacji na rynku nieruchomości i podejmie stosowne decyzje inwestycyjne.

Do dnia podania powyższych informacji do publicznej wiadomości, Emitent traktował je jako informacje poufne - w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które, na podstawie par. 2 ust.1 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006r. w

sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006r. Nr 67 poz. 476) i w związku z art. 57 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 184 poz. 1539, z późn. zm.) – opóźnił w przekazaniu do publicznej wiadomości.

Rynek poznański

W IV kwartale 2008 roku oddano do użytkowania I etap kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu o powierzchni ok. 7.000 mkw., wynajęty w 100%. Równolegle trwały prace realizacyjne kolejnego II etapu kompleksu obejmującego ok. 15.000 mkw. powierzchni na wynajem, który zostanie oddany do użytkowania w dwóch etapach, w II połowie 2009 roku i II połowie 2010 roku. Stan surowy drugiego etapu realizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu realizacji II etapu inwestycji wyniesie ok. 24,35 mln PLN Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 31.000 mkw. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach.

Rynek krakowski

W IV kwartale 2008 roku rozpoczęto przygotowania realizacji nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank (Polska) SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. W październiku 2008 roku zawarta została umowa o Generalną Realizację Inwestycji pomiędzy Echo Investment SA (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca a spółką zależną Emitenta, Projekt Echo 63 Sp. z o.o. (Inwestor). Na podstawie zawartej Umowy GRI, Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea (Budynek Biurowy, Inwestycja), aż do jego zakończenia, tj. przekazania Budynku Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Budynku Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Budynku Biurowego do eksploatacji. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 2010 roku. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego wartość to ok. 78,4 mln PLN.

W dniu 18 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarta została umowa o wykonanie stanu zero obiektu (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu zero kompleksu biurowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea (Przedmiot Umowy), obejmujących m.in. realizację robót ziemnych, konstrukcji stanu zero wraz z niezbędnymi instalacjami. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć ma się do dnia 30 kwietnia 2009 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 7,55 mln PLN netto.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji Przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W I kwartale 2008 roku spółka zależna „Projekt Echo -47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kupujący) i spółka Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający), w związku z nieskorzystaniem z prawa pierwokupu przez Gminę Kraków, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada o powierzchni 23.770 mkw. Wartość umowy to 33,12 mln zł netto. Na nieruchomości planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej ponad 60 tys. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku, zaś zakończenia I etapu to II połowa 2012 roku.

Rynek gdański

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch - Deco z Gdyni obejmował będzie ponad 20.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2010r., zaś zakończenia II połowa 2012r.

Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego Oxygen. Ok. 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco.

W dniu 30 lipca 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 65” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego (Kompleks Biurowy) na nieruchomości w Szczecinie przy ulicy Malczewskiego aż do jego zakończenia, tj. przekazania Kompleksu Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Kompleksie Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Kompleksu Biurowego do eksploatacji (Inwestycja). Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, który zostanie ustalony w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Niezwłocznie po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia, Emitent przekaze tę informację do publicznej wiadomości. Wykonawcą stanu surowego jest szczecińskie Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu wyżej wymienionej umowy wyniesie 24,6 mln zł.

W dniu 20 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 65” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) z dnia 20 października 2008 roku do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 30 lipca 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI. Zgodnie z postanowieniami Aneksu Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 94,42 mln PLN. Na podstawie zawartej Umowy GRI Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do kompleksowej realizacji budynku biurowego (Kompleks Biurowy) na nieruchomości w Szczecinie przy ulicy Malczewskiego, aż do jego zakończenia, tj. przekazania Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Kompleksie Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania budynku biurowego do eksploatacji (Inwestycja).

W dniu 22 września 2008 r. pomiędzy spółką Echo Investment SA i spółką przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie zawarta została umowa na wykonanie stanu surowego obiektu - kompleksu biurowego w Szczecinie przy ul. Malczewskiego. Wartość umowy to 24,6 mln PLN. Termin zakończenia stanu surowego 23 lipca 2009 roku.

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

Rynek katowicki

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 50 000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego.

Rynek łódzki

W 2008 roku rozpoczęto realizację nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 28.000 mkw.

W III kwartale 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Wyględów” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (obecnie: „Echo - Aurus” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach)(Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego (Kompleks Biurowy) na nieruchomości w Łodzi przy ulicy Piłsudskiego aż do jego zakończenia, tj. przekazania Kompleksu Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Kompleksie Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Kompleksu Biurowego do eksploatacji.(Inwestycja). Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji i wyniesie ok. 169,36 mln PLN.

W lipcu 2008 roku zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego projektu ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres przedmiotu umowy. Realizacja stanu surowego obiektów zakończyć ma się do dnia 30 maja 2009 roku. Z tytułu realizacji prac wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 32,94 mln zł.

W listopadzie 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 1 z dnia 20 listopada 2008 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa). Zgodnie z postanowieniem zawartego Aneksu zmieniony został termin realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Aktualny termin

realizacji Przedmiotu Umowy to 24 lipca 2009 roku. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres przedmiotu umowy. Z tytułu realizacji prac wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 32,94 mln zł.

w dniu 16 lutego 2009 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Inwestor) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarty został aneks nr 2 z dnia 13 lutego 2009 roku (Aneks) do umowy o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 8 września 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego (Obiekt) na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć się miała do dnia 24 lipca 2009 roku.

Na podstawie zawartego Aneksu strony Umowy ustaliły, iż z dniem jego podpisania za zgodnym porozumieniem rozwiązują Umowę. Powodem rozwiązania Umowy jest wstrzymanie realizacji Obiektu wynikające z potrzeby jego przeprojektowania w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu.

W wyniku rozwiązania Umowy wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono na poziomie 10.839.703,00 PLN netto. Kwota ta zawiera wynagrodzenie z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy do dnia jej rozwiązania i koszt wykonania zabezpieczeń wykonanych robót oraz innych czynności niezbędnych do zakończenia realizacji i opuszczenia przez Wykonawcę placu budowy. Strony Aneksu ustaliły także, że powyższa wartość wynagrodzenia wyczerpuje w całości wzajemne roszczenia z tytułu rozliczenia robót podstawowych oraz robót, prac i czynności wykonanych w związku z koniecznością zakończenia realizacji prac i rozwiązaniem Umowy.

W wyniku wprowadzenia powyższych zmian, planowany termin zakończenia realizacji I etapu Obiektu to w II połowa 2010 roku.

Segment hotelowy

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

W dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarta została warunkowa umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Zgodnie z postanowieniem zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej 7.127,4 mkw. i dostarczenia go w stanie pod klucz Inwestorowi (Inwestycja). Inwestor podejmie wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzających do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego hotelu. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji to 44.800.000 zł.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, co na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 676.000 PLN, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie spełnienie warunków umowy.

Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem wejścia w życie Umowy GRI jest łączne spełnienie się poniższych warunków:

- zawarcia pomiędzy Inwestorem (Kupujący) a spółką zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (Umowa Przyrzeczona),
- wydania przez właściwy organ administracyjny decyzji stwierdzającej przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na Inwestora.

Ponadto Inwestor ma prawo do rozwiązania Umowy GRI w przypadku nie dostarczenia Inwestycji w ww. terminie realizacji Inwestycji, bądź jej niewłaściwej realizacji. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Jednocześnie w dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Kupujący), zawarta została przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości (Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży).

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

Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 31 marca 2009 roku, po spełnieniu do dnia 20 marca 2009 roku warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży. Warunkiem zawarcia Przyrzeczonej Umowy jest m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji oraz
- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnością podatków.

Strony również zobowiązują się, iż po spełnieniu warunku Umowy Przyrzeczonej zawrą, w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy Przyrzeczonej, umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość nie przekroczy wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, co na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 676.000 PLN, oraz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie spełnienie warunków Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży.

Segment mieszkaniowy

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

Rynek warszawski

W III kwartale 2008 roku zakończona została realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw. (130 mieszkań)).

Zakończono realizację II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców (ok. 15.100 mkw. na sprzedaż - 230 mieszkań) zaprojektowanej przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. z Warszawy. W III kwartale 2008 roku rozpoczął się proces przekazywania lokali klientom i podpisywania umów ostatecznych.

W 2008 roku rozpoczęto realizację projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5.300 mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra S.A. z siedzibą w Płocku. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji kompleksu mieszkaniowego wyniesie 34,3 mln PLN. Realizacja Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań. W związku ze zmianami zachodzącymi na rynku została podjęta decyzja o zmianie harmonogramu realizacji i sprzedaży projektu. Rozpoczęcie budowy obiektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Spółkę.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 32 domów. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to około 50.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc, to I połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

Rynek poznański

W IV kwartale 2008 roku pomyślnie zakończono realizację III etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu (155 mieszkań).

W przygotowaniu znajduje się realizacja kolejnego, IV i V etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi ok. 15.000 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie IV etapu inwestycji planowane jest na II połowę 2011 roku.

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

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

Trwał proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domów wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 1.600 mkw. (I etap)). Osiedle zaprojektowane zostało przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to I połowa 2013 roku.

Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010 roku.

W I połowie 2010 roku Spółka rozpocznie realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 2.000 mkw. (10 mieszkań).

W IV kwartale 2008 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.600 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010r., zaś zakończenie na II połowę 2011 roku.

Na posiadanej nieruchomości o położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.300 mkw. (54 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2010r., zaś zakończenia I połowę 2012r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.400 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok.45 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2010r., zaś zakończenie w II połowie 2011r.

Rynek kielecki

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 200.000 mkw. powierzchnia całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2010r.

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, znajdujących się w Bilczy k. Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130.000 mkw.

Rynek łódzki

Trwał proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Szacowana powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 45.000 mkw. (700 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2010r., zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Na posiadanej nieruchomości znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 310 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2011 roku, zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Rynek wrocławski

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Rozpoczęto prace projektowe. Początek realizacji planowany jest na 2010 rok.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 20 tys. mkw., z czego blisko 19 tys. mkw. zostanie przeznaczony na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Rynek zagraniczny

Węgry

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architektki Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 80.000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji natomiast nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 30.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architektki Sp. z o.o. z Krakowa. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę kompleksu biurowego.

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

W I kwartale 2008 roku spółka zależna Emitenta, Echo Investment Project 1 Srl z siedzibą w Bukareszcie (Spółka), dokonała zapłaty ostatniej raty płatności za nieruchomość położoną w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni o powierzchni 4,0 ha. Wysokość ostatniej raty płatności wyniosła 11.234.700 RON, co na dzień 26 marca 2008 roku, wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 10.683.076,23 PLN. Łączna cena nabycia nieruchomości to 78.840.000 RON, co na dzień zapłaty ostatniej raty płatności, wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 74.968.956 PLN.

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 50.000 mkw. W II połowie 2008 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego KORONA. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskania finansowania zewnętrznego.

4.2. Struktura przychodów

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

- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec 2008 roku stanowiły 49,25% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 39,87% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec grudnia 2008 roku ok. 7,59% przychodów netto ze sprzedaży.

- obrót nieruchomościami:

Specyfika działania Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewien zasób nieruchomości, które następnie przeznaczane są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności Grupa Kapitałowa wygenerowała przychody, które stanowią ok. 1,53% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 1,75% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w latach 2008-2007 roku przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A.:

Wyszczególnienie	01.01.2008 - 31.12.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	215,8	216,8
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	174,7	32,0
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	33,3	117,0
Obrót nieruchomościami	6,7	0,3
Pozostałe przychody	7,7	7,6
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	438,2	373,7

5. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w 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 Echo Investment

Rynki zbytu

W 2008 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową Echo Investment projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Podmioty tworzące Grupę Kapitałową realizowały swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, krakowskim, poznańskim, łódzkim, szczecińskim i kieleckim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa Echo Investment współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2008 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej. Kontrahent ten nie jest powiązany z Grupą Kapitałową Echo Investment.

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2008 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	225,6	51,48%
Fakt Budownictwo Sp. z o.o.	25,9	5,93%
PPHU RO.SA. - BUD	16,8	3,83%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji.

W 2008 roku obroty z żadnym z kontrahentów nie przekroczyły 10% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży.

Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2008 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Carrefour Polska Sp. z o.o.	25,7	5,87%
Polkomtel S.A.	16,2	3,69%
NOMI S.A.	15,6	3,56%

6. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment, w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej Echo Investment umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2008 roku.

6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment

Specyfika działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment zakłada realizację inwestycji poprzez podmioty zależne. Echo Investment S.A. samodzielnie realizuje projekty mieszkaniowe oraz świadczy usługi generalnego realizatora inwestycji dla podmiotów zależnych oraz zewnętrznych inwestorów. Podmioty

wchodzące w skład Grupy Kapitałowej są spółkami prawa handlowego, powołanymi w celu realizacji, a następnie prowadzenia działalności w ramach danego projektu.

Umowy kredytowe

W dniu 17 stycznia 2008 roku spółka zależna Emitenta, „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, otrzymała zawarty w trybie obiegowym, pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (Pierwotny Kredytobiorca), spółką „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nowy Kredytobiorca), a Bankiem EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Kredytodawca), aneks z dnia 21 grudnia 2007 roku (Aneks) zmieniający umowę kredytową z dnia 25 kwietnia 2001 roku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001 w dniu 26 kwietnia 2001 roku (Umowa kredytowa).

Powyższy aneks podpisany został w związku z zawarciem pomiędzy spółkami zależnymi, „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, poprzednio działającą pod nazwą „Szczecin - Projekt Echo - 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k., (Zbywający), a spółką „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nabywający), umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 86/2007 w dniu 1 grudnia 2007 roku. Na mocy postanowień Aneksu spółka „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach staje się nowym kredytobiorcą.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Kredytodawcy będzie dodatkowo zastaw rejestrowy na udziałach Nowego Kredytobiorcy objętych przez Pierwotnego Kredytobiorcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Nowego Kredytobiorcy. Pozostałe warunki Umowy kredytu pozostają bez zmian.

W dniu 7 marca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Bankiem Handlowym S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) zawarta została umowa o kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 20 mln PLN w celu finansowania bieżącej działalności Echo Investment S.A. Opracowanie kredytu liczone będzie w oparciu o 1M WIBOR powiększone o marżę. Termin spłaty kredytu to 6 marca 2009 roku.

W dniu 12 maja 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (Pierwotny Kredytobiorca), spółką „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nowy Kredytobiorca), a Bankiem EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Kredytodawca), zawarty został aneks (Aneks) zmieniający umowę kredytową z dnia 10 marca 2006 roku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2006 w dniu 10 marca 2006 roku (Umowa kredytowa).

Powyższy Aneks podpisany został w związku z zawarciem pomiędzy spółkami zależnymi „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nabywający), umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 87/2007 w dniu 1 grudnia 2007 roku. Na mocy postanowień Aneksu spółka „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach staje się nowym kredytobiorcą.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Kredytodawcy będzie dodatkowo zastaw rejestrowy na udziałach Nowego Kredytobiorcy objętych przez Pierwotnego Kredytobiorcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Nowego Kredytobiorcy. Pozostałe warunki Umowy kredytu pozostają bez zmian.

W dniu 7 lipca 2008 roku Spółka otrzymała zawarty w trybie obiegowym aneks z dnia 27 czerwca 2008 roku (Aneks) do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 25 marca 2003 roku (Umowa), zawarty pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca), działającym jako następcą prawny Banku BPH SA z siedzibą w Krakowie.

Na podstawie zawartego Aneksu zmiana ulega kwota kredytu i wynosi obecnie 40 mln PLN. Jednocześnie w ciężar powyższego kredytu zarachowane zostaną kwoty wykorzystane i niespłacone na podstawie

umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 15 lipca 1999 roku z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy Echo Investment SA (Kredytobiorca), a Bankiem Polska Kasa Opieki SA (Kredytodawca), o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 41/99 w dniu 15 lipca 1999 roku. Z dniem zawarcia niniejszego Aneksu umowa o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 15 lipca 1999 roku wraz z późniejszymi zmianami ulega rozwiązaniu.

Powyższa kwota kredytu może zostać wykorzystana przez Kredytobiorcę jako kredyt w rachunku bieżącym oraz w formie gwarancji bankowych. Ostateczny termin spłaty zobowiązań z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz wystawienia gwarancji to 30 września 2009 roku. Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.

Wartość umów i aneksów zawartych w okresie ostatnich 12-stu miesięcy pomiędzy Emitentem lub z spółkami zależnymi Emitenta a Bankiem Polska Kasa Opieki SA lub spółkami zależnymi wyniosła 54,92 mln PLN (w tym 3,38 mln EUR, co stanowi równowartość 11,40 mln PLN, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Aneksu).

W dniu 9 września 2008 roku Spółka otrzymała aneks nr 6 z dnia 2 września 2008 roku (Aneks) do umowy kredytu obrotowego z dnia 7 marca 2002 roku (Umowa), zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca).

Zgodnie z postanowieniami powyższego Aneksu wydłużony został okres spłaty zadłużenia kredytowego, z dnia 30 czerwca 2009 roku do 30 września 2010 roku. Dodatkowo strony ustaliły, że Kredytobiorca poddaje się tytułowi egzekucyjnemu obejmującemu roszczenia z tytułu powyższej Umowy do kwoty 135 mln PLN. Pozostałe warunki Umowy pozostały bez zmian. Zadłużenie Kredytobiorcy z tytułu udzielonego kredytu nie może przekroczyć 90 mln PLN. Umowa uznana została za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych emitenta.

Obrót nieruchomościami

W I połowie 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo nabyła nieruchomości znajdującą się w Poznaniu przy ul. Dusznej o łącznej powierzchni ok. 1.600 mkw. za cenę 4,85 mln PLN netto.

W I połowie 2008 roku Spółka zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kielcach o łącznej powierzchni 19.500 mkw. za kwotę netto 4,5 mln PLN.

Ponadto Grupa Kapitałowa Echo nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowaną w Kielcach przy ul. Zagnańskiej o obszarze ok. 7.000 mkw. za kwotę ok. 10 mln PLN brutto.

W dniu 28 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką "Echo -Property Poznań 1" Sp. z o.o. (Sprzedający) a spółką „Ultra Marina” Sp. z o.o. (Kupujący), zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa. Cena sprzedaży wyniosła 5,75 mln zł.

W dniu 25 listopada 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a spółką TBS Nasz Dom Sp. z o.o. zawarta została warunkowa umowa zakupu prawa własności niezabudowanej nieruchomości w Poznaniu przy ul. Katowickiej. Wartość umowy to 3.162.900 zł. Zawarcie umowy ostatecznej to 9 stycznia 2009 roku.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

Dnia 11 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA przekazała do publicznej wiadomości raport bieżący zawierający informacje poufne w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które na podstawie art. 57 ustawy o ofercie, zostały opóźnione w przekazaniu do publicznej wiadomości, tj.:

1. W dniu 5 kwietnia 2007 roku, pomiędzy spółką Echo Investment S.A. (Kupujący) a Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży udziałów pod warunkiem zawieszającym (Umowa przedwstępna).

Przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego 1.250 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka), stanowiących 100% udziałów w Spółce. Wartość kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos na zgromadzeniu wspólników.

Na mocy zapisów przedwstępnej umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2008 roku. Cena nabycia udziałów wyniesie nie więcej niż 14,2 mln zł. Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Kupujący nabędzie udziały w spółce Ultra Marina Sp. z o.o. pod warunkiem uzyskania przez Spółkę prawa wieczystego użytkowania zabudowanych nieruchomości gruntowych, znajdujących się w Koszalinie o powierzchni 3,314 ha oraz wpisania Spółki jako użytkownika wieczystego tych nieruchomości w księgach wieczystych.

2. W dniu 10 października 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) zawarty został aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 5 kwietnia 2007 roku (Aneks). Na mocy postanowień Aneksu zmianie ulega cena nabycia udziałów, która wyniesie nie więcej niż 11.787.820 zł.

3. W dniu 10 stycznia 2008 roku Kupujący otrzymał od Sprzedającego informację, iż spółka Ultra Marina Sp. z o.o. nabyła tytuł własności do opisaną powyżej nieruchomości oraz wpisana została do ksiąg wieczystych jako wieczysty użytkownik nieruchomości znajdujących się w Koszalinie o powierzchni 3,314 ha, w związku z czym spełniony został warunek nabycia udziałów w Spółce, który wskazany został w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów z dnia 5 kwietnia 2007r.

4. W związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Kupującego udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o., w dniu 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący) zawarła z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowę sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka).

Na podstawie zawartej umowy Kupujący nabywa 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki. Cena nabycia udziałów to 11.770.455 zł. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Kupującego. Kupujący zamierza traktować nabyte aktywa jako długoterminową lokatę kapitałową. Nabyte aktywa uznane zostały za znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

Spółka Ultra Marina Sp. z o.o. prowadzić będzie działalność deweloperską w Koszalinie. Na posiadanej nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha, znajdującej się w Koszalinie, Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji obiektu to 2011 rok.

Do dnia zawarcia Umowy sprzedaży udziałów, informacje dotyczące:

- zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów pod warunkiem zawieszającym,
- zawartego aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów,

spółka Echo Investment SA traktowała jako informacje poufne w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które, na podstawie art.57 ustawy o ofercie, opóźnione zostały w przekazaniu do publicznej wiadomości.

W dniu 14 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący) zawarła z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowę sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka). Na podstawie zawartej umowy Kupujący nabywa 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki. Cena nabycia udziałów to 11.770.455 zł. Spółka Ultra Marina Sp. z o.o. prowadzić będzie działalność deweloperską w Koszalinie. Na posiadanej nieruchomości o powierzchni

ponad 3 ha, znajdującej się w Koszalinie, Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji obiektu to 2011 rok.

W dniu 4 lutego 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach a biurem architektonicznych Open Architekci z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o prace projektowe (koncepcja architektoniczna) rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Wartość umowy to 38.000 PLN netto.

W dniu 7 lutego 2008 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła ze spółką Detan Sp. z o.o. z Kielc, umowę o wykonanie prac projektowych rozbudowy Galerii Echo w Kielcach. Wartość wynagrodzenia jest ryczałtowe i wynosi 3,88 mln zł.

W dniu 26 marca 2008 roku spółka zależna Emitenta, Echo Investment Project 1 Srl (Spółka zależna), dokonała zapłaty ostatniej raty płatności za nieruchomość położoną w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni o powierzchni 4,0 ha (Nieruchomość).

Wysokość ostatniej raty płatności wyniosła 11.234.700 RON, co na dzień 26 marca 2008 roku, wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 10.683.076,23 PLN. Łączna cena nabycia nieruchomości to 78.840.000 RON, co na dzień zapłaty ostatniej raty płatności, wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 74.968.956 PLN.

Źródło finansowania zakupu aktywów stanowią środki pieniężne pozyskane przez Spółkę zależną na podstawie zawartej umowy pożyczki z dnia 26 września 2007 roku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 62/2007 w dniu 27 września 2007 roku.

Zakup terenu w mieście Brasov wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment SA rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na zakupionym terenie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 140.000 mkw.

W dniu 3 kwietnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, Echo Investment Projekt 1 SRL z siedzibą w Bukareszcie, a spółką Jones Lang La Salle Services SRL z siedzibą w Bukareszcie, zawarta została umowa agencyjna dotycząca najmu powierzchni centrum handlowego w Brasowie i świadczenia usług doradczych.

W dniu 17 kwietnia 2008 roku spółka Echo Investment S.A. a biurem architektonicznym Broadway Malyan Polska Architekci i Projektanci Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa na wykonanie prac projektowych dotyczących koncepcji architektonicznej centrum handlowo-rozrywkowego w Koszalinie. Wartość umowy to 59.000 EUR.

W dniu 22 lipca 2008 roku pomiędzy spółką zależną Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. a spółką Przedsiębiorstwo Elementów Budowlanych FABET S.A. z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa na wykonanie prefabrykacji elementów żelbetowych oraz ich dostawę na plac budowy obiektu - parking wielopoziomowy Galeria Echo w Kielcach. Wartość umowy to 22.785.000 PLN netto.

W dniu 22 lipca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, „Ultra Marina” Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności doradcze, zarządcze, prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu centrum handlowo-rozrywkowego w Koszalinie. Wynagrodzenie wynikające z zapisów umowy nie może być większe niż 10 mln zł netto.

W dniu 22 lipca 2008 pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, „Echo – Veneda” Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności doradcze, zarządcze, prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu centrum handlowo-rozrywkowe w Łomży. Wynagrodzenie wynikające z zapisów umowy nie może być większe niż 5 mln zł netto.

W dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką Eiffage Budownictwo MITEK S.A. z siedzibą w Warszawie podpisana została umowa o generalne wykonanie parkingu wielopoziomowego w Kielce przy ul. Świętokrzyskiej. Wartość umowy to 32.363.000,00 zł netto. Termin realizacji to 15 maja 2009 roku.

W dniu 16 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną, Echo - Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, a biurem projektowym Open Architekci zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych obejmujących projekty wnętrz, elewacji i zagospodarowania terenu dotyczących rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Wartość umowy to ok. 1,68 mln PLN.

W dniu 30 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a biurem projektowym Mąka Sojka Architekci zawarta została umowa o wykonanie koncepcji architektoniczno-konstrukcyjnej planowanego obiektu centrum handlowego w Łomży. Wartość umowy to 630 tys. PLN.

W dniu 6 listopada 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o. a spółką Echo Investment SA, zawarty został aneks do umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 30 grudnia 2005 roku. Na mocy zawartego aneksu, mając na względzie konieczność wykonania dodatkowych prac w centrum handlowo-rozrywkowym Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, strony ustaliły, że realizacja nie może zakończyć się później niż do dnia 30 czerwca 2009 roku.

W dniu 18 listopada 2008 roku pomiędzy spółką Emitenta, „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. (Spółka zależna) a spółką Echo Investment SA zawarta została umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo w Kielcach, znajdującego się w rozbudowie. Strony umowy uzgodniły, że Echo Investment SA zorganizuje dla Spółki zależnej proces najmu powierzchni w obiekcie i otrzyma z tego tytułu wynagrodzenie stanowiące sumę 10% rocznych przychodów wynikających z zawartych podczas procesu komercjalizacji umów najmu.

W dniu 18 listopada 2008 roku pomiędzy spółką Emitenta, „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. (Spółka zależna) a spółką Echo Investment SA zawarta została umowa o pośrednictwo finansowe. Strony umowy uzgodniły, że Echo Investment SA będzie pośredniczyć oraz świadczyć usługi doradztwa w procesie pozyskiwania środków finansowych na finansowanie realizacji budynku centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.

Spółka zależna zobowiązała się zapłacić na rzecz Echo Investment SA wynagrodzenie prowizyjne oparte na stawce procentowej kwoty stanowiącej sumę transz finansowania, które zostały uruchomione przez podmiot udzielający finansowania na podstawie umowy o finansowanie w trakcie jej obowiązywania. Umowa zawarta została na okres 12-stu miesięcy.

W dniu 28 listopada 2008 roku pomiędzy Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, Echo-Project-Management Kft. z siedzibą w Budapeszcie zawarta została umowa, na podstawie której spółka zależna świadczyć będzie usługi doradcze, prawne oraz prace inżynierskie dotyczące planowanej inwestycji centrum handlowo-rozrywkowego MUNDO w Budapeszcie. Wartość wynagrodzenia to ok. 28,5 mln HUF, co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość ok. 413 tys. zł.

W dniu 4 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką LPP S.A. z siedzibą w Gdańsku i spółką zależną od LPP S.A., LPP Tex S.A. z siedzibą w Gdyni (Najemcy), zawarte zostały umowy najmu ponad 2.000 mkw. powierzchni wynajmowanej w centrum handlowo-rozrywkowym Galeria Echo w Kielcach, gdzie Najemcy prowadzić będą sklepy: Reserved, Home&You i Esotiq. Umowy zawarte zostały na okres 10 lat. Łączna wartość powyższych umów to ok. 20,5 mln PLN. Łączna wartość umów zawartych przez Grupę Kapitałową Echo Investment SA ze spółką LPP S.A. i podmiotem od niej zależnych w okresie ostatnich 12-stu miesięcy wyniosła ok. 42,5 mln PLN.

W dniu 8 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką H&M Hennes & Mauritz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

(Najemca), zawarta została umowa najmu lokalu w rozbudowywanej części centrum handlowo-rozrywkowym Galeria Echo w Kielcach, o powierzchni ponad 1700 mkw., gdzie Najemca prowadzi

W dniu 29 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką LPP S.A. z siedzibą w Gdańsku (Najemca), zawarte zostały umowy najmu ponad 1.600 mkw. powierzchni wynajmowanej w centrum handlowym w Pabianicach, gdzie Najemca prowadzi będzie sklepy: Reserved, Cropp Town i Esotiq. Umowy zawarte zostały na okres 10 lat. Łączna wartość powyższych umów to ok.16,46 mln PLN. Łączna wartość umów zawartych przez Grupę Kapitałową Echo Investment SA ze spółką LPP S.A. i podmiotem od niej zależnym w okresie ostatnich 12-stu miesięcy wyniosła ok. 42,5 mln PLN.

Biura i Hotele

W dniu 2 stycznia 2008 roku Emitent otrzymał zawartą w trybie obiegowym, pomiędzy spółką zależną Emitenta, spółką "Projekt Echo - 63" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a spółką Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Krakowie (Najemca), umowę najmu z dnia 31 grudnia 2007 roku (Umowa). Przedmiotem umowy najmu jest nowoczesna powierzchnia biurowa, w siedmiokondygnacyjnym budynku biurowym klasy A, który wybudowany zostanie w Krakowie przy ul. Lea, o powierzchni ok. 12.000 mkw. wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem (Przedmiot najmu). Przedmiot najmu zostanie przekazany w terminie do 30 września 2009 roku. Umowa najmu zawarta została na okres 10 lat, liczony od dnia wydania Przedmiotu najmu do użytkowania. Szacunkowa wartość wpływów netto wynikająca z zapisów Umowy, dla dziesięcioletniego okresu najmu, to ok. 91,6 mln PLN (w tym 19,6 mln EUR, co stanowi równowartość 70,3 mln zł, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Umowy). Umowa najmu zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć 10% wartości Umowy. Wysokość kar naliczana będzie w oparciu o miesięczną stawkę najmu, począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku, w związku z opóźnieniem oddania do użytkowania Przedmiotu najmu Wynajmującemu. Umowa przewiduje możliwość dochodzenia odszkodowania, którego wartość może przewyższyć wysokość kar umownych.

W dniu 3 stycznia 2008 roku Emitent otrzymał zawartą w trybie obiegowym, pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), umowę o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 20 grudnia 2007 roku (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowego Park Postępu, który powstanie w Warszawie przy ul. Postępu 21 (Przedmiot Umowy). Obiekt składał się będzie z czterech siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych wraz garażem naziemnym i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Planowana powierzchnia użytkowa to ponad 33 tys. mkw. Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 15 stycznia 2009r. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres przedmiotu Umowy. Strony Umowy podpiszą w tym zakresie stosowne Aneksy do Umowy do dnia 31 stycznia 2008 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 64,2 mln zł. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W dniu 19 marca 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Malta Office Park” Sp. z o.o., a spółką Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa pośrednictwa dotycząca wynajmu powierzchni w biurach Malta Office Park w Poznaniu. Umowa zawarta została do dnia 31 grudnia 2009 roku.

W dniu 4 kwietnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką Savant Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym obiektu kompleksu biurowy PARK POSTĘPU w Warszawie przy ul. Postępu 21, polegającym m.in. na realizacji kompleksu wraz z parkingiem, otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną i drogową. Wartość wynagrodzenia za prace realizacyjne wynosi 1.864.000 PLN.

W dniu 16 kwietnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została zawarta umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji zespołu budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 do momentu przekazania kompleksu biurowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania kompleksu biurowego do eksploatacji.

Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2009 roku. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to 218,7 mln zł. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych.

W dniu 16 kwietnia 2008 rok pomiędzy spółką zależną Emitenta, Malta Office Park Sp. z o.o., a spółką Fakt Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego etapu II projektu biurowego Malta Office w Poznaniu w terminie do 8 maja 2009 roku. Wartość umowy to 24,35 mln PLN netto.

W dniu 16 kwietnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została zawarta umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji zespołu budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 do momentu przekazania kompleksu biurowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania kompleksu biurowego do eksploatacji. Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2009 roku. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to 218,7 mln zł.

W dniu 29 kwietnia 2008 roku Emitent otrzymał zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski&Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) aneks z dnia 23 kwietnia 2008 roku (Aneks) zmieniający umowę o wykonanie stanu surowego obiektu, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2008 w dniu 4 stycznia 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartego Aneksu rozszerzono zakres Umowy o generalne wykonawstwo kompleksu biurowego Park Postępu w Warszawie (Obiekt). Zakres ten obejmuje:

- generalne wykonawstwo obiektu, czterech siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych wraz
- garażem naziemnym i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym,
- uzyskanie niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
- uzyskanie w imieniu Spółki prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu,
- dokonania inwentaryzacji powykonawczej lokali w Obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W związku z rozszerzeniem współpracy w powyższym zakresie wynagrodzenie Wykonawcy powiększone zostaje o kwotę 128.596.469 zł do kwoty 192.796.469 zł.

Termin zakończenia realizacji Obiektu Umowy to 20 lipca 2009 roku. Pozostałe warunki Umowy pozostają bez zmian.

W dniu 22 lipca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o., zawarta została Umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności doradcze, zarządcze,

prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu biurowego w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wynagrodzenie wynikające z zapisów umowy nie może być większe niż 16 mln zł netto.

W dniu 1 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką DDJM Biuro Architektoniczne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących planowanego zespołu budynków biurowych w Krakowie przy ul. Opolskiej. Wartość umowy to 8.336.240 zł netto.

W dniu 8 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego obiektu (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Planowana powierzchnia użytkowa kompleksu to ponad 28.000 mkw. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć ma się do dnia 30 maja 2009 roku.

Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres Przedmiotu Umowy. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 32.938.000 PLN netto. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Łączna wartość umów zawartych przez Emitenta i jednostki od niego zależne ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 225,70 mln PLN.

W dniu 26 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, "Echo - Park Postępu" Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o.), a spółką Lux Med Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została warunkowa umowa najmu ponad 2,5 tys. mkw. powierzchni w budynku biurowym Park Postępu w Warszawie, gdzie spółka Lux Med prowadzić będzie przychodnię medyczną. Okres najmu to 8 lat. Szacowana wartość umowy to ok. 13,3 mln zł.

W dniu 8 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 63” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Na podstawie zawartej Umowy GRI, Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea (Budynek Biurowy, Inwestycja), aż do jego zakończenia, tj. przekazania Budynku Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Budynku Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Budynku Biurowego do eksploatacji.

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 2010 roku.

Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, który zostanie ustalony w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Niezwłocznie, po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia, Emitent przekaze tę informację do publicznej wiadomości.

W dniu 16 października 2008 roku Emitent otrzymał zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 63” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach

(Wynajmujący), a Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (Najemca), aneks nr 1 z dnia 29 września 2008 roku (Aneks) do umowy najmu z dnia 31 grudnia 2007 roku (Umowa).

Na mocy postanowień zawartego Aneksu strony Umowy postanowiły, że Wynajmujący w terminie do 31 marca 2010 roku przekaze Najemcy powierzchnię biurową, w siedmiokondygnacyjnym budynku biurowym klasy A, o powierzchni najmu ok. 11.000 mkw., który wybudowany zostanie w Krakowie przy ul. Lea wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem (Przedmiot najmu).

Szacowana wartość wpływów netto z najmu powierzchni biurowej to 92,48 mln zł (w tym 21,42 mln EUR, co stanowi równowartość 72,72 mln zł, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Aneksu).

Aneks zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć 10% wartości Umowy. Wysokość kar naliczana będzie w oparciu o miesięczną stawkę najmu, począwszy od dnia 3 stycznia 2010 roku, w związku z opóźnieniem oddania do użytkowania Przedmiotu najmu Najemcy.

Umowa przewiduje możliwość dochodzenia odszkodowania, którego wartość może przewyższyć wysokość kar umownych.

W dniu 21 listopada 2008 roku Emitent raportem bieżącym nr 44/2008/korekta wskazał, iż w wyniku omyłki pisarskiej w opublikowanym raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku dotyczącym zawarcia warunkowej umowy GRI i przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Orbis S.A. błędnie podano datę zawarcia Umowy Przyrzeczonej tj.: „Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 4 grudnia 2008 roku, po spełnieniu warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży.”

Powinno być: „Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 31 grudnia 2008 roku, po spełnieniu warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży.”

W dniu 4 grudnia 2008 roku spółka zależna Emitenta, „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przekazała spółce Orbis SA z siedzibą w Warszawie (Kupujący), ofertę (Oferta) dotyczącą zmiany przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (Umowa), zaś Kupujący ją zaakceptował.

Na mocy złożonych oświadczeń strony Umowy ustaliły, że Sprzedający i Kupujący zawrą Przyrzeczoną Umowę do dnia 28 lutego 2009 roku po spełnieniu się do dnia 22 stycznia 2009 roku warunków wskazanych w raporcie bieżącym nr 44/2008 z dnia 5 września 2008 roku, tj. m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji oraz
- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnością podatków.

W dniu 5 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Park Postępu” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o.) a spółką Lux Med. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa najmu ponad 3,8 tys. mkw. powierzchni biurowej w warszawskim kompleksie biurowym Park Postępu. Okres najmu to 90 miesięcy. Wartość umowy to ok. 26 mln zł.

W dniu 18 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarta została umowa o wykonanie stanu zero obiektu (Umowa).

Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu zero kompleksu biurowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea (Przedmiot Umowy), obejmujących m.in. realizację robót ziemnych, konstrukcji stanu zero wraz z niezbędnymi instalacjami. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć ma się do dnia 30 kwietnia 2009 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 7,55 mln PLN netto.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji Przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

W dniu 29 grudnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Park Postępu” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o.) (Wynajmujący) a spółką Dent-A-Medical Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (Najemca), zawarta została warunkowa umowa najmu powierzchni biurowej w budynku wchodzącym w skład kompleksu biurowego Park Postępu w Warszawie. Powierzchnia najmu to ponad 420 mkw. Okres najmu to 7 lat.

Mieszkania

W dniu 14 stycznia 2008 roku w skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), a Panem M.Bieńkiem i Panem D.Kościńkiewiczem (Zbywający), nabyte zostały udziały spółki zależnej Emitenta, „Projekt S” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umów są 32 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 32% w kapitale zakładowym Projekt S Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 16.000 zł (Udziały). Cena sprzedaży udziałów stanowi równowartość 5,6 mln USD wyrażoną w PLN, co na dzień nabycia udziałów stanowi kwotę 13.470.900 PLN (zgodnie ze średnim kursem NBP). Po dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa kapitału zakładowego, spółka Echo Investment SA posiada 95% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 95 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 12 marca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką MFA Biuro Architektoniczne Włodzimierz Tracz z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa na wykonanie prac projektowych dla zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w Łodzi przy ul. Górniczej i Okopowej. Wartość wynagrodzenia jest ryczałtowe i wynosi 4,2 mln PLN.

W dniu 29 kwietnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa na wykonanie prac projektowych osiedla mieszkalnego domów jednorodzinnych przy ul. Wóycickiego i Dankowickiej "Osiedle Młociny" w Warszawie. Wartość umowy to 530.000 PLN.

W dniu 5 maja 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką Vectra S.A. z siedzibą w Płocku zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu, kompleksu mieszkaniowego w Warszawa przy ul. Kazimierzowskiej. Wartość umowy wyniosła 34,3 mln PLN. Termin realizacji obiektu to 5 stycznia 2010 roku.

W dniu 14 lipca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką Autorska Pracownia Architektury - Kuryłowicz & Associates - Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej z garażem podziemnym we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Wartość umowy to 1,98 mln PLN netto.

Pozostałe umowy

W dniu 4 marca 2008 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 25 lutego 2008 roku wpisu w Rejestrze Zastawów,

zastawu na udziałach spółki zależnej Emitenta, Projekt - Echo 60 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna).

Zastawu dokonano na 7.651.001 udziałach Spółki zależnej, będących własnością spółki zależnej Emitenta, Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach.

Obciążone zastawem udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego Spółki zależnej, o wartości nominalnej 382.550.050 zł, uprawniających do 7.651.001 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., wynosi 382.550.058 zł. Udziały te spółka Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową.

Ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach Spółki zależnej dokonano w związku z:

- zawarciem pomiędzy spółkami zależnymi, spółką Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (Zbywający), a spółką Projekt Echo - 60 Sp. z o.o. (Nabywający), umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 86/2007 w dniu 1 grudnia 2007 roku

- podpisaniem pomiędzy spółką Echo Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (Pierwotny Kredytobiorca), spółką Projekt Echo - 60 Sp. z o.o. (Nowy Kredytobiorca), a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Kredytodawca), aneksu zmieniającego (Aneks) umowę kredytową z dnia 25 kwietnia 2001 roku, na mocy którego spółka Projekt Echo - 60 Sp. z o.o. stała się nowym kredytobiorcą, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 8/2008 w dniu 18 stycznia 2008 roku.

Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001 w dniu 26 kwietnia 2001 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą w dniu 24 stycznia 2008 pomiędzy Echo Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (Zastawca) a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 100 mln EUR, co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego stanowi równowartość 356,3 mln zł.

W dniu 25 marca 2008 roku Sąd Rejonowy VII Wydział KRS dokonał wpisu w rejestrze zastawów zastawu na 999 udziałach spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością Echo Investment S.A., stanowiących 0,01% w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 49.950 zł. Zastaw stanowi zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o. przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 100 mln EUR.

W dniu 17 września 2008 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 2 września 2008 roku wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na udziałach spółki zależnej Emitenta, „Projekt - Echo 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Zastawu dokonano na 7.731.000 udziałach Spółki zależnej, będących własnością spółki zależnej Emitenta, „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach. Obciążone zastawem udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego Spółki zależnej, o wartości nominalnej 386.550.000 zł, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Zastawu na powyższych udziałach dokonano na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), stanowiącego zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2006 w dniu 10 marca 2006 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach, zawartą w dniu 11 sierpnia 2008 pomiędzy spółką „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (Zastawca) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 150 mln EUR, co, zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego, stanowi równowartość 503,3 mln zł. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k., zgodnie ze stanem na dzień 16 września 2008 roku, wynosi 386.550.000 zł. Udziały te spółka „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach Spółki zależnej dokonano w związku z:

- zawarciem pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (Zbywający), a spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. (Nabywający), umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 87/2007 w dniu 1 grudnia 2007 roku,
 - podpisaniem pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (Pierwotny Kredytobiorca), spółką Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. (Nowy Kredytobiorca), a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Kredytodawca), aneksu zmieniającego umowę kredytową, na mocy którego spółka „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. stała się nowym kredytobiorcą, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 23/2008 w dniu 12 maja 2008 roku.
- Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono zastaw i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

W dniu 2 października 2008 roku Sąd Rejonowy VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów w Krakowie, dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na 999 udziałach w kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o., będących własnością Echo Investment S.A. oraz na 1 udziale, będącym własnością spółki zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. Wartość nominalna jednego udziału to 50 zł. Udziały, na których dokonano zastawu stanowią 0,06% kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. Ustanowione zastawy na udziałach stanowią zabezpieczenie zobowiązań spółki „Projekt Echo -61” Sp. z o.o. wobec Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) z tytułu udzielonego kredytu w wysokości 11 mln EUR (co na dzień ustanowienia zastawu rejestrowego, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 37.427.500 zł). Najwyższa kwota zabezpieczenia to 8.873.596 EUR (co na dzień ustanowienia zastawu rejestrowego, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 30.192.410.39 zł).

Dnia 31 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Naramowice” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo – 64” Spółka z ograniczoną działalnością) („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo spółki „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w skład którego w szczególności wchodzi w szczególności:

- zakład pracy w rozumieniu przepisów art. 231 kodeksu pracy,
- prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu, obręb Naramowice, obejmujące:
 - a) działkę gruntu o powierzchni 12.971 mkw. zabudowaną budynkami wielolokalowymi,
 - b) niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 428.527 mkw.
 - c) 3/18 udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, usytuowanym w budynku w Poznaniu przy ul. Rubież,
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów.

Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w ilości 3.138.600 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.930.000 zł. Udziały stanowią 99,97% kapitału zakładowego spółki uprawniających do 3.138.600 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Osoby zarządzające Emitenta pełnią jednocześnie funkcje zarządzające w spółce nabywającej i spółce zbywającej aktywa o znacznej wartości.

Echo Investment S.A. posiada 1000 udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, stanowiących 100% kapitału zakładowego, uprawniających do 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Patrz także pkt. 4.1. Segmenty działalności

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2008 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty	PTU S.A., TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A. „ Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	1 329 868
polisy majątkowe - wyposażenie	PTU S.A., TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A. „ Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	10 972
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., PZU S.A.	67 105
polisy ryzyk budowlano-montażowych	TU Compensa S.A., Generali TU S.A., PTU S.A.	1 086 200
polisy utraty zysku	TU Allianz Polska S.A., PTU S.A., Generali TU S.A., TU Compensa S.A.	188 699
polisy inne	PZU S.A.	1 095
	RAZEM	2.683.939

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa Echo Investment w 2008 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

7. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania

7.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększony został o 3 spółki zależne:

W dniu 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący), wskutek zawartej z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowy nabyła udziały w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka zależna).

Przedmiot umowy to 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki zależnej wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki. Cena nabycia udziałów to 11.770.455 zł.

W dniu 18 lutego 2008 roku Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian właścicielskich w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka zależna). Spółka Echo Investment SA, posiadająca 1.250 udziałów, została wykazana w KRS jako właściciel 100% kapitału zakładowego Spółki zależnej.

W dniu 11 lutego 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Bukareszcie dokonał rejestracji spółki zależnej, „Echo Investment Project Management” SRL z siedzibą w Bukareszcie (Spółka zależna). Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej Spółki zależnej wynosi 150.000 RON (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 148.605 zł) i dzieli się 15.000 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy.

Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 14.999 udziałów w nowo zawiązanej Spółce zależnej, uprawniających do 99,993% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 149.990 RON za 14.999 udziałów (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 148 595,09 zł),
- spółka zależna Emitenta, Echo Investment Project 1 SRL z siedzibą w Bukareszcie, objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 0,007% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 10 RON za 1 udział (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 9,91 zł).

Spółka Echo Investment SA oraz Echo Investment Project 1 SRL objęte udziały zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Echo Investment Project 1 SRL z siedzibą w Bukareszcie.

W dniu 27 czerwca 2008 roku Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach i spółka zależna Emitenta „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), nabyła od spółki CCY Services Limited z siedzibą w Nikozji (Sprzedający) udziały w kapitale zakładowym spółki Wlementor Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Spółka zależna).

Przedmiotem umowy jest 2.000 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiących 100% kapitału zakładowego, o wartości nominalnej 2.000 USD (co wg średniego kursu NBP na dzień nabycia aktywów finansowych stanowi równowartość 4.273,20 PLN). Cena nabycia stanowi 3.600 EUR (co wg średniego kursu NBP na dzień nabycia aktywów finansowych stanowi równowartość 12.129,84 PLN). Źródłem nabytych aktywów są środki własne Emitenta i spółki zależnej „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o.

Po dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. posiada 99,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej, uprawniającego do 1.999 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka zależna Emitenta, „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., posiada 0,05% w kapitale zakładowym Spółki zależnej, uprawniającego do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, Emitent i spółka zależna, „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową.

II. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 14 stycznia 2008 roku, w skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), a Panem M.Bieńkiem i Panem D.Kościkiewiczem (Zbywający), nabyte zostały udziały spółki zależnej Emitenta, „Projekt S” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umów są 32 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 32% w kapitale zakładowym „Projekt S” Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 16.000 zł (Udziały). Cena sprzedaży udziałów stanowi równowartość 5,6 mln USD wyrażoną w PLN, co na dzień nabycia udziałów stanowi kwotę 13.470.800 PLN (zgodnie ze średnim kursem NBP).

Po dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa kapitału zakładowego, spółka Echo Investment S.A. posiada 95% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 95 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Źródłem finansowania nabytych aktywów finansowych są środki własne Kupującego. Nabyte udziały Emitent zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. W dniu 26 lutego 2008 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji zmian właścicielskich w kapitale zakładowym spółki Projekt S Sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2008 roku, w skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący) a Spółką WAN S.A. z siedzibą w Warszawie (Zbywający), nabyte zostały udziały w kapitale spółki „Projekt Echo - 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umowy jest 500 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 50% w kapitale zakładowym o łącznej wartości nominalnej 25.000 zł (Udziały). Cena nabycia stanowi 28 000 zł. Do czasu zawarcia powyższej umowy spółka Echo Investment SA posiadała 50% kapitału zakładowego Spółki zależnej, uprawniających do 500 głosów na zgromadzeniu wspólników. Źródłem finansowania nabytych aktywów finansowych są środki własne Emitenta. Nabyte udziały Emitent zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

W dniu 11 lipca 2008 roku, Emitent otrzymał potwierdzenie, na podstawie którego w dniu 2 lipca 2008 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie zarejestrowała zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie („Spółka zależna”). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został do kwoty 1.480.156 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 680.131,68 zł). Podwyższony kapitał uprawnia do 91,2% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa Spółki zależnej uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach objęła podwyższony kapitał i obecnie posiada 99,9997% udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej, o łącznej wartości 1.480.151,80 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 680.129,75 zł),
- Pan Andriy Smetana posiada 0,0003 % udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej o łącznej wartości 4,20 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 1,93 zł).

W dniu 4 sierpnia 2008 roku, Emitent otrzymał potwierdzenie, na podstawie którego w dniu 1 sierpnia 2008 roku Sąd Rejestracyjny w Bukareszcie zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo Investment Project 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie („Spółka zależna”). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została do kwoty 26.004.000 RON (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi

równowartość 23.783.258,40 zł) i dzieli się na 2.600.400 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 9,15 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej stanowiącego 99,9% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego dającego 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

W dniu 18 września 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 16 września 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo Investment Hungary Ingtatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 1.587.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.086.279,00 zł) i wynosi obecnie 1.590.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.128.030,00 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej stanowiącego 99,8% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego, uprawniającego do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Rejestracja zmiany w wysokości kapitału zakładowego Spółki zależnej dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych w formie konwersji wcześniej udzielonych pożyczek. Ewidencyjna wartość aktywów wniesionych w formie wkładów niepieniężnych, a jednocześnie wartość po jakiej zostały wniesione do Spółki zależnej na dzień wniesienia wkładów, tj. na dzień 7 sierpnia 2008 roku, wynosi 22.533.011,50 zł.

W dniu 28 października 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 7 października 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo-Project-Management-Ingtatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 35.400.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 489.228 zł) i wynosi obecnie 88.400.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 1.221.688 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 40,04% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A.

Podwyższony kapitał zakładowy Spółki zależnej uznano za znaczący na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

Dnia 31 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Naramowice” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo - 64” Spółka z ograniczoną działalnością) („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo spółki „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w skład którego w szczególności wchodzi w szczególności:

- zakład pracy w rozumieniu przepisów art. 231 kodeksu pracy,
- prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu, obręb Naramowice, obejmujące:
 - a) działkę gruntu o powierzchni 12.971 mkw. zabudowaną budynkami wielolokalowymi,
 - b) niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 428.527 mkw.
 - c) 3/18 udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, usytuowanym w budynku w Poznaniu przy ul. Rubież,
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów.

Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w ilości 3.138.600 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.930.000 zł. Udziały stanowią 99,97% kapitału zakładowego spółki uprawniających do 3.138.600 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Osoby zarządzające Emitenta pełnią jednocześnie funkcje zarządzające w spółce nabywającej i spółce zbywającej aktywa o znacznej wartości.

Powyższe aktywa uznano za znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości i kapitałów własnych Emitenta.

Echo Investment S.A. posiada 1000 udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, stanowiących 100% kapitału zakładowego, uprawniających do 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 10 grudnia 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 12 listopada 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo-Building Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 57.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 793.440 zł) i wynosi obecnie 60.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 835.200 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 95,00% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A.

Podwyższony kapitał zakładowy Spółki zależnej uznano za znaczący na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

Patrz także pkt. 22 niniejszego Sprawozdania.

III. Otwarcie postępowania likwidacyjnego spółek zależnych Emitenta

W dniu 4 września 2008 roku złożony został do Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS wniosek o otwarcie postępowania likwidacyjnego spółki zależnej Emitenta, Projekt Echo – 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka). Uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki po przeprowadzeniu likwidacji podjęło Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, które funkcję likwidatora Spółki powierzyło Panu Robertowi Oskardowi.

Podjęte działania zmierzające do rozwiązania Spółki wynikają z faktu, iż Spółka nie prowadzi działalności deweloperskiej ani inwestycyjnej i nie istnieją plany użycia jej w przyszłości do prowadzenia projektów, dalsze jej trwanie nie jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, a jej likwidacja nie będzie miała wpływu na wyniki finansowe zarówno spółka Echo Investment S.A. jak i jej Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 września 2008 roku złożone zostały do Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS wnioski o otwarcie postępowań likwidacyjnych spółek zależnych Emitenta:

- Projekt Echo – 83 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 84 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 85 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 86 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

- Projekt Echo – 87 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 88 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 89 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 90 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 91 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 92 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Uchwały w sprawie rozwiązania powyższych spółek zależnych po przeprowadzeniu likwidacji podjęte zostały przez Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników wyżej wymienionych spółek zależnych, które funkcję likwidatorów powierzyły przedstawicielom Zarządów tych spółek tj. Panu Piotrowi Gromniakowi oraz Panu Arturowi Langnerowi.

Podjęte działania zmierzające do rozwiązania spółek wynikają z faktu, iż nie prowadzą one działalności deweloperskiej ani inwestycyjnej i nie istnieją plany użycia ich w przyszłości do prowadzenia projektów, dalsze ich trwanie nie jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, a ich likwidacja nie będzie miała wpływu na wyniki finansowe zarówno spółki Echo Investment S.A. jak i jej Grupy Kapitałowej.

W dniu 3 grudnia 2008 roku złożone zostały do Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS wnioski o otwarcie postępowań likwidacyjnych spółek zależnych Emitenta:

- Projekt Echo – 71 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 72 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 73 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 74 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 75 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 76 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Uchwały w sprawie rozwiązania powyższych spółek zależnych po przeprowadzeniu likwidacji podjęte zostały przez Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników wyżej wymienionych spółek zależnych, które funkcję likwidatorów powierzyły przedstawicielom Zarządów tych spółek tj. Panu Piotrowi Gromniakowi oraz Panu Arturowi Langnerowi.

Podjęte działania zmierzające do rozwiązania spółek wynikają z faktu, iż nie prowadzą one działalności deweloperskiej ani inwestycyjnej i nie istnieją plany użycia ich w przyszłości do prowadzenia projektów, dalsze ich trwanie nie jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, a ich likwidacja nie będzie miała wpływu na wyniki finansowe zarówno spółki Echo Investment S.A. jak i jej Grupy Kapitałowej.

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- nazwa spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie,
- nazwa spółki „Echo Centrum – Ślichowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Galeria Echo – Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Wyględów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Projekt Echo - 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki "Projekt Echo - 66" Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na "Echo Park Postępu" Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Wlementor Holdings” Limited z siedzibą w Nikozji uległa zmianie na „EI Project Cyp – 1” Limited z siedzibą w Nikozji,
- nazwa spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Property Poznań 2” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

V. Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy dokonał wykreślenia z KRS:

- „Echo Investment Spółka Akcyjna – Oddział Kraków”,
- „Echo Investment Spółka Akcyjna – Oddział Warszawa”,
- „Echo Investment Spółka Akcyjna – Oddział Szczecin”.

7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment nie dokonywały w 2008 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

7.3. Inwestycje kapitałowe dokonane poza Grupą Kapitałową Emitenta

Patrz pkt. 7.1. niniejszego Sprawozdania.

8. Istotne transakcje zawarte przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z kwotami i określeniem charakteru transakcji.

8.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment

W 2008 roku Emitent i jednostki od niego zależne nie zawierały transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

8.2. Transakcje z osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Echo Investment S.A.

W 2008 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, odbiegające od warunków rynkowych.

9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2008 r. [w tys. zł]	Rodzaj i wysokość stopy %	Ostateczny termin spłaty
Bank Handlowy w Warszawie S.A	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	19.957	1M WIBOR + marża	06.03.2009
BZ WBK SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	18.425	1M WIBOR + marża	31.05.2009

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2008 r. [w tys. zł]	Rodzaj i wysokość stopy %	Ostateczny termin spłaty
PeKaO SA	Kredyt obrotowy	PLN	90.000	0	1M WIBOR + marża	30.09.2010
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	1M WIBOR + marża	20.08.2009
PKO BP SA	Kredyt obrotowy	PLN	40.000	0	1M WIBOR + marża	20.08.2009
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	40.000	0	1M WIBOR + marża	30.09.2009
RAZEM			230.000	38 382		

Wygasłe umowy kredytowe to:

1. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta pomiędzy Echo Investment S.A. a ING Bankiem Śląskim S.A. w wysokości 30 mln PLN. Ostateczny termin spłaty przypadł na dzień 5 września 2008 roku.

2. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta pomiędzy Echo Investment S.A. a Fortis Bank S.A. w wysokości 20 mln PLN. Ostateczny termin spłaty to 29 listopada 2008 roku.

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Zobowiązania Grupy Kapitałowej Echo Investment z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec 2008 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 31.12.2008 r.*	Rodzaj i wysokość stopy %	Ostateczny termin spłaty
Echo - Centrum Bełchatów Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 962	672	1M LIBOR	2010-04-30
Projekt Echo - 61 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	11 100	2 827	3M EURIBOR	2010-07-15
Projekt Echo - 56 Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	9 101	1 568	1M EURIBOR	2010-08-31
Echo - Centrum Przemysł Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	Kredyt długoterminowy	EUR	4 230	1 096	1M EURIBOR	2012-06-30
Echo Galeria Kielce Sp. z o.o.	Kredyt Bank SA	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	10 939	1M EURIBOR	2013-10-31
Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	27 333	1M EURIBOR	2014-02-28
Athina Park Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR USD	13 840 8 200	12 332 7 333	1M EURIBOR 1M LIBOR	2014-09-30

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 31.12.2008 r.*	Rodzaj i wysokość stopy %	Ostateczny termin spłaty
WAN 11 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	32 100**	28 349**	1M EURIBOR	2016-01-29
Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp. k.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	96 520	EURIBOR 1M / EURIBOR 3M	2022-06-30
Projekt Echo 62 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	99 073	1M EURIBOR	2022-09-30

*Stan wykorzystania kredytu wg wartości nominalnej; ** 100% zobowiązania wynikającego z umowy kredytowej.

9.3. Umowy pożyczek

9.3.1. Pożyczki zaciągnięte

Grupa Kapitałowa Echo Investment w 2008 roku nie zaciągała pożyczek.

9.3.2. Pożyczki udzielone

Należności Echo Investment S.A. z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Wan Invest Sp. z o.o.	30	31.12.2009
Osoby fizyczne	550	-

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 podmiot dominujący – Echo Investment S.A. - posiada aktywne programy emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje).

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A (obecnie Bank Pekao SA jako następcą prawnym Banku BPH SA) w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich

wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji nie może przekroczyć:

- w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA kwoty 600 mln zł,
- w ramach umowy zawartej z Bankiem BPH SA (obecnie Bank Pekao SA jako następcą prawnym Banku BPH SA) kwoty 250 mln zł.

Stan tych zobowiązań na koniec 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

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

9.5. Umowy poręczeń

I. Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego nie wystąpiły zmiany w zobowiązaniach warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń.

Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Osoba fizyczna	18.807 PLN	do dnia 31 grudnia 2010r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o. z tytułu zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Kaliszu
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	4.032 PLN	do dnia 4 lipca 2010r.	Poręczenie za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.

II. Wartość, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2008 roku, poręczeń otrzymanych z tytułu umów realizacji projektów to 52,47 mln PLN.

9.6. Umowy gwarancji

I. Na dzień 31 grudnia 2008 roku spółka Echo Investment SA nie udzielała gwarancji bankowych.

W dniu 17 stycznia 2008 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,5 mln PLN. Gwarancja wygasa 18 października 2008r.

W dniu 18 października 2008 roku wygasła gwarancja bankowa udzielona przez Bank PKO BP SA na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie w dniu 17 stycznia 2008 roku jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,5 mln PLN.

II. Wartość otrzymanych gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2008 roku, to:

- gwarancje otrzymane z tytułu zawartych umów najmu: 8,67 mln EUR i 59,89 tys. USD,
- gwarancje otrzymane z tytułu umów realizacji projektów: 75,38 mln PLN.

10. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji

W 2008 roku podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

11. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2008

Zarówno Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., jak i podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2008 rok.

12. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2008 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie zarządu, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Grupę Kapitałową Echo Investment od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment na 2008 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Grupy Kapitałowej.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy Kapitałowej w 2008 roku, oprócz wskaźnika marży zysku operacyjnego, są na znacznie niższym poziomie w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wykazana ujemna wartość wyceny instrumentów finansowych, związana z negatywnym wpływem różnic kursu walut EUR/PLN w 2008 roku. Dodatkowo tak znacząca różnica we wskaźnikach wynika z dokonanej po raz pierwszy w 2007 roku wyceny oddanego do użytku projektu Pasażu Grunwaldzkiego, która to znacząco wpłynęła na wynik w tym okresie.

Wskaźniki zyskowności w latach 2008-2007 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	2008 r.	2007 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	153,3%	110,3%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	23,8%	86,8%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	2,5%	9,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	6,4%	21,4%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej Echo Investment jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem” prowadzonych inwestycji. W 2008 roku wartość zapasów, do których zalicza się: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż, spadła w odniesieniu do 2007 roku. Cykl rotacji zapasów oraz rotacji zobowiązań uległy skróceniu, natomiast wydłużył się okres rotacji należności krótkoterminowych.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w latach 2008-2007 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	2008 r.	2007 r.
Rotacja zapasów w dniach (stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży)	405	481
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach (stan należności krótkoterminowych * 365 / przychody netto ze sprzedaży)	89	61
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży)	94	143

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka Zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdwywersyfikowana struktura banków finansujących działalność całej grupy. Wpływ na obniżenie wskaźników ma również zmniejszony stan środków pieniężnych w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2008-2007 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2008 r.	2007 r.
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,06	2,49
Wskaźnik szybki (quick ratio) (aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,96	1,24
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,72	1,00

Wartości prezentowanych wskaźników, dzięki odpowiedniej strukturze finansowania, są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym. Stan zobowiązań Grupy w 2008 roku nieznacznie wzrósł w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2008-2007 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	2008 r.	2007 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny / aktywa ogółem	38,6%	44,1%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym kapitał własny / aktywa trwałe	49,2%	61,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	61,4%	55,9%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem / kapitał własny	158,9%	126,7%

13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej – Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów

wartościowych. Podmiot dominujący kieruje swoje wysiłki ku temu, aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności. Jednocześnie Grupa Kapitałowa zamierza realizować szereg przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych, w szczególności dotyczy to projektów przeznaczonych na wynajem, a więc centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych oraz biur, pozyskując finansowanie (kredyty celowe) bezpośrednio dla tych spółek.

14. Ocena czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2008 roku

W 2008 roku istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty wynik było:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap i III etap), ul. Zwycięzców (etap II),
 - w Poznaniu osiedle mieszkalne Naramowice (III etap),
 - działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II koło Kielc;
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych,
- wycena wartości godziwej oddanego do użytkowania projektu biurowego Malta Office Park (I etap) w Poznaniu;
- dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD i zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto, a także zmiany poziomów stóp kapitalizacji wynikających z wyceny rzeczoznawców,
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

W 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo, 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 na rynku walutowym Grupa Kapitałowa Echo Investment pozostaje zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2009 roku (133,5 mln EUR, z tego 78,3 mln w I półroczu 2009 roku) i 2010 roku (229 mln EUR, z tego 110,5 mln w I półroczu 2010 roku). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń, w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przychodów operacyjnych oraz z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR. Na podstawie danych otrzymanych z banków wycena bilansowa otwartych pozycji na instrumentach pochodnych na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi odpowiednio: forwardy -226,3 mln PLN, opcje walutowe -12,3 mln PLN. Transakcje te zawierane były przy średnim kursie terminowym/strike na poziomie 3,5649. Wycenę zabezpieczających instrumentów finansowych wykazuje się w pozycji należności / zobowiązania bilansu a zmianę wyceny zabezpieczenia instrumentów finansowych w pozycji przychody / koszty finansowe rachunku zysków i strat. Wycena głównych instrumentów finansowych, które występują w Grupie Kapitałowej Echo Investment na koniec 2008 roku, przedstawione zostały w nocie 12 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Okresy zapadalności otwartych pozycji zabezpieczających:

Instrument finansowy	Waluta	Rodzaj	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2008r. (mln PLN)		I połowa 2009		II połowa 2009		I połowa 2010		II połowa 2010	
			Nominał (mln EUR)	Nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)	nominał (mln EUR)		
Forward	EUR/PLN		- 226,3	344,5	75,5	51,0	99,5	118,5				
Opcje	EUR/PLN	call	- 13,5	18,0	2,8	4,2	11,0	0,0				
	EUR/PLN	put	1,2	21,0	4,0	6,0	11,0	0,0				

15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.

15.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- utrzymująca się nadal aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy Kapitałowej,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur centrów na 1000 mieszkańców w Polsce,
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- wejście Polski w struktury europejskie.

Czynniki negatywne:

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

Najważniejsze **wewnętrzne** czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. to:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat podmiotu dominującego - Echo Investment S.A. o sprecyzowanej, konsekwentnej polityce właścicielskiej wobec spółki,
- zdefiniowana grupa produktowa,
- ugruntowana pozycja grupy kapitałowej na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- aktywna współpraca z największymi bankami na poziomie finansowania działalności bieżącej oraz konkretnych projektów,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami,
- struktura organizacyjna uwzględniająca istnienie centrów zysków odpowiedzialnych za poszczególne - segmenty aktywności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrażających Grupie Kapitałowej Echo).

Czynniki negatywne:

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

15.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej

W związku z obserwowanymi zjawiskami globalnego kryzysu gospodarczego, Zarząd Echo Investment SA dokonał weryfikacji planów inwestycyjnych w celu dostosowania ich do prognoz ekonomicznych na najbliższy rok.

Działania Grupy Kapitałowej Echo Investment skoncentrowane będą na optymalizacji procesów deweloperskich poszczególnych inwestycji. Spółka 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, Spółka dostosowuje harmonogramy realizacji projektów do rzeczywistej sytuacji rynkowej i nie wyklucza etapowania planowanych inwestycji.

Zarząd Spółki podjął działania restrukturyzacji i ograniczenia kosztów, w tym kosztów ogólnozakładowych, poprzez m.in. dostosowanie zatrudnienia do przewidywanego zaangażowania w realizację projektów i aktywności na rynku nieruchomości.

W najbliższym roku działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na przygotowaniu, realizacji i komercjalizacji projektów biurowych i handlowych przeznaczonych na wynajem, a także na przygotowaniu nowych projektów.

Realizacja planowanych obiektów mieszkaniowych uzależniona będzie od czynników popytowo-podażowych, m.in. od siły nabywczej, dostępu do kredytów, poziomu wynagrodzeń, ceny rynkowej mieszkań i in.

Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Echo Investment S.A. w tym sektorze skupiona jest na rynku polskim, gdzie Spółka współpracuje z międzynarodowymi operatorami sieci hoteli.

Zarząd spółki planuje również rozwój działalności na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie prowadzona jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowo-biurowego w Budapeszcie i handlowo-rozrywkowego w rumuńskim Brasov. Grupa Echo Investment obserwuje także sytuację na rynku ukraińskim.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą Kapitałową

W 2008 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej.

17. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu 2008 roku oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

17.1. Zarząd

W 2008 roku skład Zarządu Spółki uległ zmianie.

W dniu 28 maja 2008 roku, Rada Nadzorcza Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za ostatni rok kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz §13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, powołała w skład Zarządu na okres III-ciej, wspólnej, 3-letniej kadencji Pana Piotra Gromniaka i Pana Artura Langnera, powierzając im funkcje Członków Zarządu.

Ponadto w dniu 27 czerwca 2008 roku Rada Nadzorcza, działając na podstawie §14 art.1 Statutu Spółki, powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Piotrowi Gromniakowi, natomiast funkcję Wiceprezesa Panu Arturowi Langnerowi

Skład Zarządu Echo Investment SA przedstawia się następująco:

Piotr Gromniak - Prezes Zarządu,
Artur Langner - Wiceprezes Zarządu.

17.2. Rada Nadzorcza

W 2008 roku skład Rady Nadzorczej Echo Investment SA nie uległ zmianie.
Skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Mariusz Waniółka - Członek Rady Nadzorczej,
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej,
Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej.

17.3. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

17.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

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

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być

odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

17.3.2. Uprawnienia osób zarządzających

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

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

18. Wartość wszystkich nie spłaconych pożyczek udzielonych przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim (oddzielnie), a także udzielonych im gwarancji i poręczeń (oddzielnie).

Na dzień 31 grudnia 2008r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

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 emitenta przez przejęcie

Na dzień 31 grudnia 2008r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta oraz wartości wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

20.1 Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2008r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 707 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 639 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 611 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 297 tysięcy złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

20.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2008r. 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 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

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

21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996r. Na dzień 31 grudnia 2008r. w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,05 zł. Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki.

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

Seria	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna	Rodzaj akcji	Data rejestracji akcji przez Sąd	Data debiutu akcji na GPW
A	1.600.000	80.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	10.08.2006
B	38.400.000	1.920.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	21.02.1996
C	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	13.11.1995	21.02.1996
D	60.000.000	3.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	18.02.1997	27.03.1997
E	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.12.1997	02.03.1998
F	280.000.000	14.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	26.11.2002	20.12.2002
Razem:	420.000.000	21.000.000			

W dniu 19 grudnia 2008 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA podjęło uchwałę nr 3 w sprawie upoważnienia Zarządu Echo Investment S.A. do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia i/lub w trybie art. 362 par. 1 pkt. 8 Kodeksu spółek handlowych. Na podstawie podjętej uchwały Zarząd Spółki upoważniony został do:

I. Nabywania akcji własnych nabywania akcji własnych Spółki, notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (dalej GPW), tj. rynku oficjalnych notowań giełdowych, w celu ich umorzenia. Spółka nabywać będzie akcje w celu umorzenia, w pełni pokryte, według poniższych zasad:

- łączna ilość nabywanych akcji w celu umorzenia nie będzie większa niż 210 000 000 (dwieście dziesięć milionów) akcji o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy każda;
- łączna minimalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie mniejsza niż 100 (sto) złotych, zaś łączna maksymalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie większa niż 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych;
- akcje mogą być, stosownie do decyzji Zarządu Spółki, nabywane za pośrednictwem osób trzecich działających na rachunek Spółki, domów maklerskich, spółek zależnych oraz osób działających na rachunek spółek zależnych w obrocie giełdowym na GPW oraz w obrocie pozagiełdowym;
- upoważnienie Zarządu do nabywania akcji własnych w celu umorzenia obejmuje okres od dnia 20 grudnia 2008 r. do 19 grudnia 2013 r. nie dłużej jednak niż do chwili wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie;
- nie wyklucza się nabywania akcji w transakcjach pakietowych;
- nie wyklucza się nabywania akcji w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki;
- nabycie akcji własnych, stosownie do decyzji Zarządu, może być finansowane z kwoty, która zgodnie z art. 348 § 1 Kodeksu spółek handlowych może być przeznaczona do podziału, przy czym Zarząd Spółki jest upoważniony do podjęcia decyzji o innych źródłach sfinansowania nabycia akcji własnych w celu umorzenia.

II. Nabywania akcji w trybie art. 362 § 1 pkt. 8 Kodeksu spółek handlowych, w pełni pokrytych, według poniższych zasad:

- łączna wartość nominalna nabywanych akcji nie przekroczy 20% wartości kapitału zakładowego Spółki, tj. 84.000.000 (osiemdziesiąt cztery miliony) akcji o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy każda, uwzględniając w tym również wartość nominalną pozostałych akcji własnych, które nie zostały przez Spółkę zbyte;
- łączna minimalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie mniejsza niż 100 (sto) złotych, zaś łączna maksymalna wysokość zapłaty za nabywane akcje będzie nie większa niż 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych z uwzględnieniem kosztów nabycia akcji;
- akcje mogą być, stosownie do decyzji Zarządu Spółki, nabywane za pośrednictwem osób trzecich działających na rachunek Spółki, domów maklerskich, spółek zależnych oraz osób działających na rachunek spółek zależnych w obrocie giełdowym na GPW oraz w obrocie pozagiełdowym;
- upoważnienie Zarządu do nabywania akcji własnych w trybie art. 362 § 1 pkt. 8 Kodeksu spółek handlowych obejmuje okres od dnia 20 grudnia 2008 r. do 19 grudnia 2013r. nie dłużej jednak niż do chwili wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie;
- nie wyklucza się nabywania akcji w transakcjach pakietowych;
- nie wyklucza się nabywania akcji w ramach publicznego wezwania na akcje Spółki;

(g) cel nabycia akcji własnych zostanie ustalony uchwałą Zarządu, w szczególności nabyte przez Spółkę akcje własne mogą zostać przeznaczone do dalszej odsprzedaży.

Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach, działając na podstawie art. 348 § 1 w zw. z art. 396 § 4 i 5 Kodeksu spółek handlowych oraz § 19 Statutu Spółki, postanawia:

- (a) utworzyć kapitał rezerwowy w wysokości 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych z przeznaczeniem na realizację celów, o których mowa w niniejszej uchwale;
- (b) utworzenie kapitału rezerwowego nastąpi z przesunięcia kwoty w wysokości 420 500 000 (czterysta dwadzieścia milionów pięćset tysięcy) złotych z kapitału zapasowego Spółki, zgodnie z wymogami art. 348 §1 Kodeksu spółek handlowych; kapitał zapasowy Spółki ulegnie zmniejszeniu z kwoty 437 943 000 (czterysta trzydzieści siedem milionów dziewięćset czterdzieści trzy tysiące) złotych do kwoty 17 443 000 (siedemnaście milionów czterysta czterdzieści trzy tysiące) złotych.

Zarząd, kierując się interesem Spółki, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może zakończyć nabywanie akcji przed dniem 19 grudnia 2013 r. lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na ich nabycie oraz zrezygnować z nabycia akcji w całości lub w części.

Warunki nabywania akcji własnych będą zgodne z postanowieniami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r.

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 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 31.12.2008 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.440.000	0,05 zł	72.000 zł	0,34%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100.800	0,05 zł	5.040 zł	0,02%
Mariusz Waniotka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	14.860	0,05 zł	743 zł	0,004%

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 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 31.12.2008 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Jarosław Grodzki – Prezes Zarządu*	nie posiadał akcji*	0,05 zł	-	-
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu**	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu**	nie posiadał akcji	0,05 zł	-	-

* Pan Jarosław Grodzki pełnił funkcję Prezesa Zarządu Spółki do 28 maja 2008 roku i na ten dzień nie posiadał akcji spółki Echo investment SA.

** W dniu 28 maja 2008 roku, Rada Nadzorcza Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za ostatni rok kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz §13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, powołała w skład Zarządu na okres III-ciej, wspólnej, 3-letniej kadencji Pana Piotra Gromniaka i Pana Artura Langnera, powierzając im funkcje Członków Zarządu.

Ponadto w dniu 27 czerwca 2008 roku Rada Nadzorcza, działając na podstawie §14 art.1 Statutu Spółki, powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Piotrowi Gromniakowi, natomiast funkcję Wiceprezesa Panu Arturowi Langnerowi.

22. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2008 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2008 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%
OFE ING*	41 070 350	9,78%	41 070 350	9,78%
OFE PZU Złota Jesień*	41 066 860	9,78%	41 066 860	9,78%
Commercial Union OFE*	37.812.146	9,00%	37.812.146	9,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	21 035 115	5,01%	21 035 115	5,01%

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

W dniu 12 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienie, na podstawie którego Pioneer Pekao Investment Management S.A. z siedzibą w Warszawie (PPIM), działając zgodnie z art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. b ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539), zawiadamia o wzroście łącznego zaangażowania do poziomu 5,01% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment S.A. w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej, klienci Pioneer Pekao Investment Management S.A. na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 20.812.889 sztuk akcji spółki Echo Investment S.A., stanowiących 4,96% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 20.812.889 głosów, które stanowią 4,96% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 10 grudnia 2008 roku na rachunkach papierów wartościowych wszystkich klientów Pioneer Pekao Investment Management S.A. znajdowało się 21.035.115 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 5,01% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługuje 21.035.115 głosów, które stanowią 5,01% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

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

W dniu 24 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 24 grudnia 2008 roku, na podstawie którego spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A., działając na podstawie art. 69 ust. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zawiadamia, że w dniu 23 grudnia 2008 roku spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. otrzymała postanowienie z Sądu Rejonowego w Kielcach, X Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego, o zarejestrowaniu w dniu 23 grudnia 2008 roku

połączenia spółek Magellan Pro-Equity Fund I S.A. i Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o., w wyniku którego spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. przejęła majątek spółki Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o. Obie te spółki to podmioty w 100% zależne od Pana Michała Sołowowa. Powyższe zdarzenie spowodowało, że spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. zwiększyła stan posiadania w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. posiada 141.409.680 akcji spółki Echo Investment S.A, co stanowi 33,67% w kapitale zakładowym oraz daje 141.409.680 głosów na WZA stanowiących 33,67% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A. Przed dniem 23 grudnia 2008 roku spółka Magellan Pro-Equity Fund I S.A. posiadała 104.329.680 akcji spółki Echo Investment S.A, co stanowiło 24,84% w kapitale zakładowym oraz dawało 104.329.680 głosów na WZA stanowiących 24,84% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

W dniu 30 grudnia 2008 roku Emitent otrzymał zawiadomienie z dnia 30 grudnia 2008 roku, na podstawie Pan Michał Sołowow, działając na podstawie art. 69 ust. 2 pkt. 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zawiadamia, że zwiększył stan posiadania o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment SA, co nastąpiło po dokonaniu w dniu 29 grudnia 2008 roku zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji spółki Echo Investment SA.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia Pan Michał Sołowow posiada:

-bezpośrednio: 16.591.450 akcji Echo Investment SA, co stanowi 3,95% w kapitale zakładowym oraz daje 16.591.450 głosów na WZA, stanowiących 3,95% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA,

- pośrednio, 153.325.130 akcji Echo Investment SA, co stanowi 36,51% w kapitale zakładowym oraz daje 153.325.130 głosów na WZA, stanowiących 36,51% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Łącznie, bezpośrednio i pośrednio, Pan Michał Sołowow posiada 169.916.580 akcji Echo Investment SA, co stanowi 40,46% w kapitale zakładowym oraz daje 169.916.580 głosów na WZA, stanowiących 40,46% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Zgodnie z ostatnim zawiadomieniem z dnia 15 lutego 2007 roku Pan Michał Sołowow posiadał 164.809.630 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowiło 39,24% w kapitale zakładowym oraz dawało 164.809.630 głosów na WZA, stanowiących 39,24% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Na dzień 15 lutego 2007 roku Pan Michał Sołowow posiadał:

-bezpośrednio: 11.855.680 akcji Echo Investment SA, co stanowi 2,82% w kapitale zakładowym oraz daje 11.855.680 głosów na WZA, stanowiących 2,82% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA,

- pośrednio, 152.953.950 akcji Echo Investment SA, co stanowi 36,42% w kapitale zakładowym oraz daje 152.953.950 głosów na WZA, stanowiących 36,42% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA

23. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

24. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 5 sierpnia 2008 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki oraz §2 pkt. 1) rozdziału IV Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment w roku 2008.

Spółka Echo Investment S.A. nie korzystała z usług Biegłego Rewidenta w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Natomiast spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. świadczyła usługi doradcze dla Emitenta.

Badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Echo za 2007 rok dokonane zostały przez firmę audytorską BDO Numerica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Postępu 12, KIBR nr 523 (poprzednia nazwa BDO Polska Sp. z o.o.).

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

1. należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2008 rok: 160.000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2007 rok to 120.250 zł.
2. z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok 95.000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2007 rok: 99.850 zł.
3. z tytułu usług doradztwa podatkowego, w tym zapłacone w 2008 roku 0 zł oraz w 2007 roku 0 zł.
4. z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2008 rok 25.000 zł oraz w 2007 roku 13.304,25 zł.

Kielce, dnia 30 kwietnia 2009 rok

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że roczne sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz z sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment SA oświadcza, że spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 30 kwietnia 2009 roku

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

OŚWIADCZENIE
ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.
O STOSOWANIU
ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

30 kwietnia 2009 roku

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent oraz miejsce, gdzie tekst zbioru jest publicznie dostępny.

Spółka Echo Investment S.A. (Emitenta) podlega obowiązkowi określone w § 29 ust.5 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjętego na mocy uchwały nr 13/1170/2007 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 4 lipca 2007 roku i zmienionego na mocy późniejszej uchwały nr 18/1176/2007 z dnia 23 października 2007 roku oraz nr 20/1178/2007 z dnia 26 października 2007 roku, w zakresie stosowania zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Tekst zbioru powyższych zasad dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem: oraz na stronie Emitenta w części poświęconej relacjom inwestorskim: http://www.echo.com.pl/rok_2008.php.

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

DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

4) informację o terminie i miejscu walnego zgromadzenia, porządek obrad oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem a także inne dostępne materiały związane z walnymi zgromadzeniami spółki, co najmniej na 14 dni przed wyznaczoną datą zgromadzenia”.

Zasada ta w 2008 roku nie była stosowana w części dotyczącej 14-dniowego terminu zamieszczenia materiałów związanych z walnymi zgromadzeniami na stronie internetowej przed terminem. Spółka zamieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informację o terminie i miejscu walnego zgromadzenia, porządek obrad oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem i inne dostępne materiały związane z walnymi zgromadzeniami w terminach określonych przepisami Ministra Finansów z dnia 19 października 2005r. w sprawie raportów bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych obowiązującymi w 2008 roku (obecnie Rozporządzenia 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). Terminy określone w powyższych Rozporządzeniach są wystarczające do zapoznania się z ich treścią.

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

6) Roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną rady nadzorczej oraz systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki”.

Zasada nie była stosowana w 2008 roku w części dotyczącej sprawozdania z pracy komitetów oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki. W ramach działalności Rady Nadzorczej nie istnieją komitety. Ze względu na brak systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki będących w kompetencji Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza nie przedstawiła w rocznym sprawozdaniu rady nadzorczej oceny tych systemów.

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

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

Zasad ta w 2008 roku nie była stosowana. W Spółce nie był prowadzony szczegółowy zapis przebiegu obrad WZA, zawierający wszystkie wypowiedzi i pytania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach WZA decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Uczestnicy WZA, zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Regulaminu WZA, mają prawo składać oświadczenia na piśmie, które są załączane do protokołów. Spółka uznaje, że takie zasady w wystarczający sposób zapewniają transparentność obrad walnych zgromadzeń.

Zasada nr 1.

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

11) Powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki”.

Powyższa zasada nie była w 2008 roku stosowana przez Zarząd spółki Echo Investment SA, ponieważ Zarząd Spółki nie otrzymał takich oświadczeń od członków Rady Nadzorczej.

Zasada nr 3.

„Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.”

W 2008 roku zasada ta nie była stosowana. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązaniem, są wystarczające. Nadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Zasada nr 5.

„Projekty uchwał walnego zgromadzenia powinny być uzasadnione, z wyjątkiem uchwał w sprawach porządkowych i formalnych oraz uchwał, które są typowymi uchwałami podejmowanymi w toku obrad zwyczajnego walnego zgromadzenia. Mając na względzie powyższe Zarząd powinien przedstawić uzasadnienie lub zwrócić się do podmiotu wnioskującego o umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia o przedstawienie uzasadnienia.”

Powyższa zasada nie była stosowana w 2008 roku. Wprowadzony powyższą zasadą obowiązek uzasadniania uchwał WZA rodzi możliwość zarzutu, iż sporządzone uzasadnienie jest niewłaściwe, za krótkie lub w inny sposób niesatysfakcjonujące akcjonariusza. Kierując się minimalizacją ryzyka związanego z niestosowaniem powyższej zasady, Zarząd Spółki będzie przedstawiał uzasadnienia projektów uchwał przed oraz w trakcie WZA zainteresowanym akcjonariuszom Spółki.

DOBRE PRAKTYKI STOSOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH

Zasad nr 1.

„Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:

1) raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki.”

Zasada nie była w 2008 roku stosowana w części dotyczącej oceny systemów. Ze względu na brak systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Rada Nadzorcza nie przedstawiła zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu oceny tych systemów.

Zasada nr 2.

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

Powyższa zasada nie była w 2008 roku stosowana przez Radę Nadzorczą spółki Echo Investment SA. Powyższa zasada jest zbędna w kontekście wyłączenia się członka Rady Nadzorczej od udziału w decyzjach Rady w sytuacji konfliktu interesów. Prawidłowym i wystarczającym na gruncie obowiązującego prawa jest kryterium celu i skutku jaki chce wywołać i wywołuje członek Rady Nadzorczej swoimi działaniami. Takim kryterium jest działanie dla dobra Spółki i akcjonariuszy oraz odpowiedzialność za ewentualne działania na szkodę spółki bądź akcjonariuszy.

Zasada nr 6.

„Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.”

Zasada ta w 2008 roku nie była stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment SA. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez WZA Spółki. Wobec powyższego nie ma podstaw do ograniczania swobody w wyborze członków Rady Nadzorczej Spółki. Nadto kryterium „niezależności” nie służy prawidłowo określeniu pozycji i kryteriów, którymi powinien kierować się członek Rady Nadzorczej podejmując decyzje w wykonaniu swojego mandatu. Z racji samego faktu powołania i możliwości odwołania przez akcjonariuszy oraz funkcji członka Rady, którą jest reprezentowanie akcjonariuszy jest to kryterium iluzoryczne i niejasne. Zdaniem Spółki „niezależność” członków organów Spółki to możliwość i konieczność działania w granicach prawa i w interesie Spółki – i tak rozumianą niezależność Spółka respektuje.

Zasada nr 7.

„W ramach rady nadzorczej powinien funkcjonować co najmniej komitet audytu. W skład tego komitetu powinien wchodzić co najmniej jeden członek niezależny od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką, posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W spółkach, w których rada nadzorcza składa się z minimalnej wymaganej przez prawo liczby członków, zadania komitetu mogą być wykonywane przez radę nadzorczą.”

Powyższa zasada nie była w 2008 roku stosowana, ponieważ w ramach Rady Nadzorczej nie funkcjonują żadne komitety. Spółka stoi na stanowisku, iż wyodrębnienie w składzie Rady Nadzorczej komitetów nie znajduje uzasadnienia. W sprawach należących do kompetencji komitetów Rada Nadzorcza Spółki prowadzi prace i podejmuje decyzje kolegialnie. W składzie Rady Nadzorczej zasiadają członkowie posiadający odpowiednią wiedzę i kompetencje w tym zakresie.

Zasada nr 8.

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

Zasada ta nie w 2008 roku stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment SA, ponieważ zasada nr 7 części III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych” nie jest stosowana. W ramach Rady Nadzorczej nie funkcjonują żadne komitety.

Zasada nr 9.

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

Zasada nie była w 2008 roku stosowana. Uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanim, są wystarczające. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Zasady Ładu Korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, przyjęte przez Spółkę i co do których Spółka deklarowała gotowość ich przestrzegania, były w 2008 roku przez Spółkę przestrzegane.

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

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. 2005, nr 209, poz. 1744).

Do istotnych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniających efektywność procesu sprawozdawczości finansowej należą:

- ustalona struktura kompetencyjność i podział obowiązków w trakcie przygotowywania informacji finansowych,
- ustalona kompetencyjność i zakres raportowania finansowego,
- regularna ocena działalności Spółki w oparciu o raporty finansowe,
- weryfikacja sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta,
- dokonywanie szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe,
- proces analiz, kontrolingu projektów i zarządzania ryzykiem.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki wchodzi w skład wysoko wykwalifikowanego zespołu pracowników Pionu Finansowego kierowanego przez Dyrektora Finansowego, Dyrektora Zarządzającego i Zarząd Spółki.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez zespół pracowników Pionu Finansowego przy wsparciu osób odpowiedzialnych za sprawy raportowania i kontrolę sprawozdań. Całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego. Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez Dyrektora Finansowego Spółki.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach.

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych i raportów okresowych oraz stosowanej przez Spółkę miesięcznej sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej. Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg na koniec każdego miesiąca sporządzane są szczegółowe finansowo-operacyjne raporty zarządcze. Raporty te analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości, a następnie przez Dział budżetowania i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Spółki w porównaniu do założeń budżetowych jak również do prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy. Z uwagi na specyfikę branży, analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie analizowane są poszczególne projekty inwestycyjne oddzielnie oraz na tle segmentu.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio wyjaśniane, a ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Kluczowym dla Spółki działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Działu Analiz i Kontrolingu Projektów, Dyrektora Finansowego Spółki oraz Zarządu.

W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planu średnioterminowego. Co roku tworzony jest również szczegółowy budżet operacyjny i finansowy, w szczególności:

- budżet projektów budowlanych,
- budżet projektów eksploatacyjnych,
- budżet związany z kosztami ogólnego zarządu,
- prognoza sprawozdań finansowych.

W proces ten, oparty na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i kierowany przez Zarząd, zaangażowane jest również kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok przyjmowany jest przez Zarząd Spółki.

Kontrola powyższych budżetów i prognoz jest prowadzona na bieżąco wraz z monitorowaniem odchyleń realizacji od planu.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Wykorzystuje do tego stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą, która zbudowana jest w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej) i

uwzględnia format oraz szczegółowość danych finansowych prezentowanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy.

Spółka stosuje spójne zasady księgowe prezentując dane finansowe w sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i sprawozdawczości zarządczej.

Zarządzanie ryzykiem Spółki odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich sektorów działalności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do jego ograniczenia lub eliminacji.

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

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2008 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	169 916 580	40,46%	169 916 580	40,46%
OFE ING*	41 070 350	9,78%	41 070 350	9,78%
OFE PZU Złota Jesień*	41 066 860	9,78%	41 066 860	9,78%
Commercial Union OFE*	37.812.146	9,00%	37.812.146	9,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	21 035 115	5,01%	21 035 115	5,01%

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

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

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

8.2. Uprawnienia osób zarządzających

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

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

9. Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta.

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

Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Echo Investment S.A. i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Zarząd Spółki zgłasza zmianę statutu do sądu rejestrowego w terminie do trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie, z uwzględnieniem art. 431 par.4 i art. 455 par.5.

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

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

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (Walne Zgromadzenie), jest najwyższym organem stanowiącym Spółki, właściwym do podejmowania najważniejszych uchwał dotyczących ustroju i funkcjonowania Spółki, działającym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki i Regulaminu WZA Echo Investment SA przyjętego przez ZWZA Spółki w dniu 30 maja 2006 roku.

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie działa w trybie i na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych, a także w przepisach Statutu Spółki i Regulaminie Obrad WZA Echo Investment SA.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki, które powinno zostać zwołane nie później niż w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub też na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 10 % (dziesięć procent) kapitału zakładowego. Zgromadzenie winno zostać zwołane przez Zarząd w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy, na termin obrad określony we wniosku, lub w przypadku, jeśli dotrzymanie tego terminu napotyka na istotne przeszkody – w najbliższym terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą w następujących przypadkach:

- Zarząd nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego,

- Zarząd nie zwołał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku przez Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy, na termin obrad określony we wniosku.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, zgłaszane przez uprawnione podmioty, o których mowa powyżej powinno być uzasadnione. Żądanie takie powinno również zawierać projekty uchwał proponowanych do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA odbywa się w siedzibie Spółki albo w dowolnej innej miejscowości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wskazanym w ogłoszeniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie określonym w opublikowanym w Monitorze Sądowym ogłoszeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na 3 (trzy) tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce odbycia Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad.

Projekty uchwał proponowanych do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie oraz inne istotne materiały, przedstawiane są akcjonariuszom (jeżeli wymaga tego Statut Spółki lub przepisy powszechnie obowiązujące, wraz z uzasadnieniem i opinią Rady Nadzorczej) przed Walnym Zgromadzeniem w czasie i miejscu umożliwiającym zapoznanie się z nimi i dokonania ich oceny. Projekty uchwał winny być formułowane w sposób zwięzły i czytelny.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie. W przypadku, gdy organem zwołującym Walne Zgromadzenie jest Zarząd ustala on porządek obrad w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Rada Nadzorcza i akcjonariusze reprezentujący, co najmniej 10 % (dziesięć procent) kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego

Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć na piśmie do Zarządu najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem walnego zgromadzenia. W sprawach nie objętych porządkiem obrad Zgromadzenie nie może powziąć prawnie skutecznej uchwały, chyba, że na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy i nikt z obecnych akcjonariuszy nie zgłosił sprzeciwu, co do podjęcia uchwały. Mogą być jednakże uchwalone: wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym, chociażby nie były zamieszczone w porządku obrad.

W Walnym Zgromadzeniu ma prawo uczestniczyć każdy akcjonariusz, który spełni wymogi w art. 406 § 3 Kodeksu spółek handlowych. Walne Zgromadzenie tworzą akcjonariusze, którzy przybyli na zebranie i biorą udział w obradach. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i wykonywać prawo głosu osobiście lub przez przedstawicieli ustawowych, względnie pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez osoby do tego uprawnione zgodnie z wypisem z właściwego rejestru (nie starszego niż 3 miesiące od daty Zgromadzenia, którego oryginał został do pełnomocnictwa załączony) lub w przypadku osób fizycznych, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego i załączone do protokołu Zgromadzenia. Domniemywa się, że dokument pisemny, potwierdzający prawo reprezentowania akcjonariusza na Walnym Zgromadzeniu jest zgodny z prawem i nie wymaga dodatkowych potwierdzeń chyba, że jego autentyczność lub ważność budzi uzasadnione wątpliwości Zarządu spółki (przy wpisywaniu na listę obecności) lub przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu, jeśli przynajmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia złożą w spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, podpisana przez Zarząd zawierająca imiona i nazwiska albo firmy (nazwy) uprawnionych, miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę akcji oraz liczbę przysługujących im głosów zostanie wyłożona do wglądu w siedzibie Spółki, przez co najmniej trzy dni powszednie przed odbyciem Zgromadzenia. Osoba fizyczna może podać adres do doręczeń zamiast miejsca zamieszkania. Każdy akcjonariusz lub jego pełnomocnik może przeglądać listę uprawnionych i żądać wydania mu odpisu listy oraz odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad za zwrotem kosztów sporządzenia tych dokumentów.

Zarząd przedstawia osoby zaproszone na Walne Zgromadzenie. Na Walne Zgromadzenie Zarząd zaprasza biegłych rewidentów, jeżeli przedmiotem obrad mają być sprawy finansowe Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz biegły rewident spółki powinni w granicach swych kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez Walne Zgromadzenie, udzielać uczestnikom obrad wyjaśnień i informacji dotyczących Spółki przy uwzględnieniu faktu, że obowiązki informacyjne spółka wykonuje w sposób wynikający z obowiązujących aktów prawnych, a udzielanie informacji nie może być dokonywane w sposób inny niż wynikający z tych przepisów.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jej Wiceprzewodniczący, Członek Zarządu lub inna osoba wskazana przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku ich nieobecności, uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu akcjonariusz, który reprezentuje największą część kapitału zakładowego Spółki. Nieobecność Członka Zarządu lub Członka Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu wymaga wyjaśnienia, o ile nieobecność ta nie wynika z obowiązku prowadzenia spraw Spółki. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia w pierwszej kolejności przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia spośród osób uprawnionych do głosowania, powstrzymując się przy tym od jakichkolwiek innych rozstrzygnięć merytorycznych lub formalnych. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzić głosowanie w sprawie wyboru.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewnia sprawny przebieg obrad a także poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy. Przewodniczący powinien przeciwdziałać w szczególności nadużywaniu uprawnień przez uczestników zgromadzenia i zapewniać respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych. Przewodniczący nie powinien bez ważnych powodów składać rezygnacji ze swej funkcji oraz nie może bez uzasadnionych przyczyn opóźniać podpisania protokołu Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariuszy na podstawie postanowienia sądu otwiera osoba wyznaczona przez sąd na Przewodniczącego Zgromadzenia. Osoba ta przewodniczy też Zgromadzeniu.

Wybór Przewodniczącego następuje w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Zgromadzenia może zostać wybrana tylko jedna osoba fizyczna – akcjonariusz lub jego przedstawiciel ustawowy albo pełnomocnik. Jeśli okaże się to konieczne i uzasadnione potrzebami Zgromadzenia możliwe jest powołanie Zastępcy lub Zastępców Przewodniczącego.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad, podjęcie uchwał przewidzianych porządkiem dziennym. Przewodniczący podejmuje w szczególności czynności jak następuje:

- po objęciu przewodnictwa podpisuje listę obecności i zarządza jej wyłożenie;
- potwierdza prawidłowość zwołania Zgromadzenia;
- poddaje pod głosowanie porządek obrad podany w ogłoszeniu;
- udziela głosu uczestnikom obrad, członkom organów spółki i zaproszonym osobom;
- w razie potrzeby uczestniczy w redagowaniu treści wniosków poddanych pod głosowanie;
- zarządza głosowanie, informuje akcjonariuszy o jego zasadach i trybie podejmowania uchwał;
- ogłasza wyniki głosowań;
- umożliwia zgłaszającym sprzeciw wobec uchwał, przedstawienie swoich argumentów i związłego uzasadnienia sprzeciwu;
- kieruje pracą sekretariatu prowadzącego listę obecności, powołanych komisji Zgromadzenia oraz personelu pomocniczego;
- podejmuje decyzje o charakterze porządkowym;
- na żądanie uczestnika Walnego Zgromadzenia przyjmuje do protokołu jego pisemne oświadczenie;
- zamyka Walne Zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

Przewodniczący w uzasadnionych przypadkach może ogłaszać w obradach krótkie przerwy nie stanowiące odroczenia obrad. Przerwy te nie mogą mieć na celu utrudnianie akcjonariuszom wykonywania ich praw.

Niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia, to jest akcjonariuszy, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów.

Na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Każdy uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Zgromadzenia.

Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez Przewodniczącego zgłoszą się następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Zgromadzeniu. W razie, gdy osoba uczestnicząca w Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby.

Walne Zgromadzenie może odbyć się ważnie i podjąć prawnie skuteczne uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych na Zgromadzeniu akcji, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień kodeksu spółek handlowych lub innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie, członków organów Spółki lub likwidatorów, pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym należy zarządzić tajne głosowanie na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Uchwały na Walnym Zgromadzeniu zapadają bezwzględną większością głosów chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki wymagają innej większości dla skutecznego podjęcia poszczególnych uchwał. Uchwały powinny być sformułowane w taki sposób, aby każdy uprawniony, który nie zgadza się z meritem rozstrzygnięcia stanowiącym przedmiot uchwały, miał możliwość jej zaskarżenia. Większość kwalifikowana - 3/4 (trzy czwarte) głosów oddanych - wymagana jest do podjęcia uchwał w sprawach jak następuje:

- 1) zmiana Statutu Spółki, w tym emisja nowych akcji;
- 2) emisja obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji;
- 3) umorzenie akcji;
- 4) obniżenie kapitału zakładowego;
- 5) zbycie przedsiębiorstwa Spółki albo jego zorganizowanej części;
- 6) połączenie Spółki z inną spółką;
- 7) rozwiązanie Spółki;
- 8) kontynuacja Spółki mimo zaistnienia okoliczności uzasadniających jej rozwiązanie i likwidację; oraz ewentualnie w innych sprawach przewidzianych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa.

Większość 2/3 (dwie trzecie) głosów wymaga uchwała o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki. Uchwała taka musi zostać powzięta w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu może odbywać się przy użyciu elektronicznego urządzenia do liczenia głosów.

Do wyłącznych kompetencji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy;
- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w ubiegłym roku obrotowym;
- powzięcie uchwały o podziale zysku lub sposobie pokrycia strat za ubiegły rok obrotowy;
- udzielenie organom Spółki absolutorium z wykonywania przez nie obowiązków w ubiegłym roku obrotowym.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą również wszystkie sprawy zastrzeżone przez Statut Spółki, tj. wybór, odwołanie i zawieszenie członków Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia prawa i odbioru dywidendy, której sposób odbioru ustala Zarząd. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może postanowić uchwałą o wyłączeniu rocznego zysku Spółki od podziału pomiędzy akcjonariuszy i pozostawienia go w Spółce na potrzeby jej działalności. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w drodze uchwały określa dzień dywidendy. Dzień dywidendy nie może być wyznaczony później, niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zmianie przedmiotu działalności Spółki bez konieczności wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę. Uchwała musi zostać powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Oprócz spraw wymienionych powyżej do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą wszystkie sprawy zastrzeżone przez Kodeks spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawne.

Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którym w porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy, lub które zwołane zostało na taki wniosek, możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Walne Zgromadzenie może być odwołane bez zgody wnioskodawców, jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody np. siła wyższa, lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. W pozostałych przypadkach odwołanie Walnego Zgromadzenia możliwe jest przez organ który je zwołał. Odwołanie Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie jak zwołanie, zapewniając przy tym jak najmniejsze ujemne skutki dla Spółki i dla akcjonariuszy, nie później jednak niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu odbycia Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie, co jego odwołanie, choćby proponowany porządek obrad nie uległ zmianie.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością uchwał.

Protokół Walnego Zgromadzenia winien zawierać:

- 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia;
- 2) stwierdzenie zdolności do podjęcia uchwał;
- 3) treść uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie;
- 4) ilość głosów oddanych za każdą uchwałą;
- 5) odnotowanie zgłoszonych sprzeciwów;
- 6) wzmianki o tym czy głosowanie odbyło się jawnie, tajnie czy też w grupach;
- 7) pisemne oświadczenia uczestników Walnego Zgromadzenia, o ile żądanie w tym zakresie zostało przez uczestnika obrad zgłoszone i jest związane z istotnymi sprawami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

Koszty sporządzenia protokołu notarialnego ponosi Spółka. Do protokołu notarialnego należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Zgromadzenia i przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Zgromadzenie sekretarz.

Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz, nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu, może przeglądać księgę protokołów i żądać wydania całości lub części protokołów za odpłatnością.

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

ZARZĄD SPÓŁKI - SKŁAD OSOBOWY W 2008 ROKU

Skład Zarządu Spółki Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2008 roku i na dzień przekazania niniejszego raportu do publicznej wiadomości przedstawiał się następująco:

1. Piotr Gromniak – Prezes Zarządu,
2. Artur Langner – Wiceprezes Zarządu.

W 2008 roku skład Zarządu Spółki uległ zmianie. W dniu 29 maja 2008 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz §13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za ostatni rok kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, w dniu 28 maja 2008 roku powołała w skład Zarządu na okres III-ciej, wspólnej, 3-letniej kadencji Pana Piotra Gromniaka i Pana Artura Langnera, powierzając im funkcje Członków Zarządu.

W dniu 27 czerwca 2008 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie §14 art.1 Statutu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie powołania Prezesa i Wiceprezesa Zarządu Echo Investment S.A. Funkcję Prezesa Zarządu Emitenta powierzono Panu Piotrowi Gromniakowi, natomiast funkcję Wiceprezesa powierzono Panu Arturowi Langnerowi.

ZARZĄD SPÓŁKI - ZASADY DZIAŁANIA W 2008 ROKU

Zarząd Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu pracy Zarządu Echo Investment SA

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 14 maja 2005 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk w Spółkach Publicznych 2005”.

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

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

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

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

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

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

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

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

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

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, którym przewodniczy Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę.

Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie - za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

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

W roku 2008 Zarząd Spółki wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI - SKŁAD OSOBOWY W 2008 ROKU

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 31 grudnia 2008 roku i na dzień przekazania niniejszego raportu do publicznej wiadomości przedstawiał się następująco:

1. Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Mariusz Waniolka - Członek Rady Nadzorczej
4. Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej
5. Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej
6. Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej

W 2008 roku skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI - ZASADY DZIAŁANIA W 2008 ROKU

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu działalności Rady Nadzorczej Echo Investment SA z dnia 26 czerwca 2003 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk w Spółkach Publicznych 2005”.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie w skład Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej. W przypadku nie określenia przez Walne Zgromadzenie funkcji danego członka Rady przy jego wyborze, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę w drodze tajnego głosowania. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoje obowiązki jedynie osobiście.

Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru nie mogą bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w innej konkurencyjnej spółce jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10 % udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą zostać w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie w tym względzie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie w tym względzie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 3 osoby, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady.

Członek Rady Nadzorczej powinien mieć na względzie przede wszystkim interes Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Rady Nadzorczej mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu, dotyczące Spółki lub Rady, zastrzeżone są dla Przewodniczącego Rady, a w przypadku jego nieobecności, Zastępcy Przewodniczącego Rady.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne czynności zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały i wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki i w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub innymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

-oceny sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,

- oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników powyższych czynności,
- opiniowania wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółki, z którym Zarząd podpisuje stosowną umowę;
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Zarząd umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 20 % kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej muszą się odbyć w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Obrady prowadzi Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępcą Przewodniczącego Rady. Jeżeli na posiedzeniu nie jest obecny Przewodniczący Rady, ani jego Zastępcą, obradom przewodniczy członek Rady wybrany przez obecnych na posiedzeniu. O posiedzeniach Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady lub jego Zastępcą powiadamia pozostałych jej członków i zaprasza ich na posiedzenie drogą telefoniczną lub faksową albo pisemną, w takim terminie, aby zaproszenie dotarło do wiadomości członka najpóźniej na 7 (siedem) dni przed planowaną datą posiedzenia. W nagłych przypadkach termin ten może być skrócony. Rada Nadzorcza może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku posiedzenia. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w tym Członkowie Zarządu, jednakże bez prawa głosu.

Członkowie Rady podejmują decyzje związane z wykonywaniem prawa nadzoru i kontroli w formie uchwał Rady Nadzorczej. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady oraz obecność na posiedzeniu co najmniej 50% jej członków. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z tym zastrzeżeniem, że uchwały podejmowane w tym trybie nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania tych osób w czynnościach. W takim przypadku dla ważności uchwał wymagane jest uprzednie powiadomienie członków Rady o treści projektów tych uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

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

W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo kontrolowania pełnego zakresu działalności Spółki, a w szczególności:

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,
- dokonywania rewizji stanu majątku spółki.

Rada Nadzorcza ma prawo występować z wnioskami do Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach stanowiących jej zadanie i uprawnienie. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegiально, może jednak w drodze uchwały delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. Rada Nadzorcza może powoływać komisje do prowadzenia poszczególnych spraw.

Obsługę kancelaryjną Rady Nadzorczej prowadzi kancelaria Zarządu Spółki. Obsługa kancelaryjna obejmuje między innymi: przygotowanie zaproszeń na posiedzenie Rady i ich wysłanie poszczególnym członkom Rady w sposób zgodny z niniejszym regulaminem, zorganizowanie lokalu dla odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzanie protokołów z posiedzeń, obsługa posiedzeń, archiwizacja dokumentacji Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA nie funkcjonują żadne komitety. W sprawach należących do kompetencji komitetów Rada Nadzorcza Spółki prowadzi prace i podejmuje decyzje kolegiально. W składzie Rady Nadzorczej zasiadają członkowie posiadający odpowiednią wiedzę i kompetencje w tym zakresie.

Kielce, 30 kwietnia 2009 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu



Echo Investment S.A.
al. Solidarności 36
25-323 Kielce
tel. (41) 33-33-333
www.echo.com.pl