

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

z wyników:

- oceny jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Echo Investment S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku,
- oceny sytuacji Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku,
- oceny wniosków Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku netto z 2010 roku,
- pracy Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. w 2010 roku.

1. Wnioski z oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku

Rada Nadzorcza spółki Echo Investment S.A., działając na podstawie art. 382 par. 3 Kodeksu spółek handlowych, dokonała oceny:

a) jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2010 obejmującego:

- jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.458.194 tys. zł,
- jednostkowy rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku, wykazujący zysk netto, w kwocie 38.672 tys. zł,
- jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w kwocie 11.949 tys. zł,
- jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 38.672 tys. zł,
- informację dodatkową,

w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;

b) sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2010 roku;

c) skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2010 obejmującego:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 4.490.959 tys. zł,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku, wykazujący zysk netto w kwocie 147.644 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 210.188 tys. zł,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 141.838 tys. zł,
- informację dodatkową,

w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;

d) sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku.

Do badania zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd spółki Echo Investment S.A. zatrudnił firmę audytorską Pricewaterhouse Coopers Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w imieniu której działał Piotr Wyszogrodzki – Biegły Rewident, nr ewid. 90091.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opiniami i raportami biegłych rewidentów dotyczącymi jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz w oparciu o treść opinii i raportu biegłego rewidenta, stwierdza, że dane zawarte w jednostkowym sprawozdaniu

finansowym Echo Investment S.A. i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment – prawidłowo i rzetelnie charakteryzują sytuację majątkową, finansową oraz odzwierciedlają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku działalności gospodarczej, rentowności i przepływów pieniężnych w badanym okresie. Informacje finansowe zawarte w sprawozdaniach Zarządu jednostki dominującej z działalności Echo Investment S.A. jak i Grupy Kapitałowej Echo Investment w roku 2010, zaczerpnięte są bezpośrednio ze zbadanych sprawozdań finansowych i są z nimi zgodne.

Opinia biegłego rewidenta potwierdza, że sprawozdania sporządzone zostały w sposób prawidłowy, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dn. 29 września 1994 roku i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdania są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Echo Investment S.A.

Analiza przedstawionych w sprawozdaniach finansowych za rok 2010 wielkości oraz wskaźników finansowych nasuwa następujące wnioski:

- Grupa Kapitałowa Echo Investment osiągnęła zysk netto w wysokości 147,6 mln zł, co stanowi 42% wzrostu w stosunku do 2009 roku,
- zysk operacyjny Grupy Kapitałowej Echo Investment wyniósł 168,7 mln zł i był o 14% niższy niż w roku 2009 (spowodowany przede wszystkim spadkiem wartości godziwej nieruchomości, m.in. przez umocnienie się kursu PLN względem EUR w roku 2010 w stosunku do roku 2009), natomiast przychody spadły o 1,2% do 426,4 mln zł,
- negatywny wpływ na osiągnięty skonsolidowany wynik z działalności operacyjnej miały koszty ogólnego zarządu, które r/r wzrosły o 14%,
- istotny wpływ na zysk skonsolidowany miał wynik na działalności finansowej w wysokości -72,4 mln zł, istotnie lepszy niż w roku 2009 gdzie saldo wyniosło -87,2 mln zł,
- nastąpił wzrost sumy bilansowej Spółki o 154,3 mln zł oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment o 218,7 mln zł,
- stan zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment uległ zwiększeniu, jednakże wskaźniki zadłużenia, zaprezentowane poniżej, pozostają na bezpiecznych poziomach podobnych jak w roku 2009,

Wskaźniki zadłużenia	2010	2009
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	52,6%	52,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	126,0%	128,9%

- poziom płynności finansowej Grupy Kapitałowej Echo Investment wskazuje na możliwości realizowania przyjętego programu inwestycyjnego w kolejnych latach.

W 2010 roku, zgodnie z przyjętą strategią rozwoju, Spółka kontynuowała osiągnięcie celu strategicznego, tj. zapewnieniu pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy poprzez realizację projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania) i stałe ulepszanie portfela projektów inwestycyjnych (biura i centra handlowe) przeznaczonych na wynajem.

Poprawiająca się sytuacja gospodarcza oraz prace przygotowawcze w kryzysowym roku 2009 pozwoliły na uruchomienie realizacji projektów (wstrzymanych w roku 2009 oraz tych nowych). W segmencie centrów handlowych kontynuowano rozpoczętą budowę Galerii Echo oraz przygotowano się do uruchomienia realizacji w 2011 takich projektów jak Galeria Olimpia w Bełchatowie, Galeria Veneda w Łomży czy Outlet Park w Szczecinie. W segmencie Biur i Hoteli kontynuowano prace nad projektami: Park Postępu w Warszawie, Malta Office Park II w

Poznaniu, Oxygen w Szczecinie i Avatar w Krakowie. Utrzymujące się zapotrzebowanie na powierzchnię z tego segmentu spowodowało rozpoczęcie w 2010 roku kolejnego, trzeciego etapu Malta Office Park w Poznaniu. Rok 2010 upłynął również pod znakiem projektów mieszkaniowych. Intensywne prace przygotowawcze w roku 2009 pozwoliły na rozpoczęcie realizacji takich projektów mieszkaniowych jak: Dom Pod Słowikiem w Krakowie, Pod Klonami w Poznaniu, jako kolejny etap os. Naramowice, Kasztanowa Aleja w Poznaniu i Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu. W tym segmencie również rozpoczęto realizację projektów osiedli domów jednorodzinnych, w których Spółka oferuje działki budowlane wraz dokumentacją projektową i pozwoleniami na budowę. Są nimi Rezydencje Leśne w Warszawie w Dzielnicy Bielany (Las Młociński) oraz Osiedle Południowe w Dyminach koło Kielc.

W roku 2010 Grupa Kapitałowa Echo Investment, myśląc o perspektywach dalszego rozwoju, poszukiwała również terenów pod nowe inwestycje. Wynikiem tego były zakupy działek w Katowicach pod centrum handlowe, w Warszawie przy ulicy Beethovena i Jana Pawła (umowa przedwstępna) oraz we Wrocławiu przy ul. Swobodnej pod biurowce, w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej pod mieszany projekt biurowo – mieszkaniowy.

Grupa Kapitałowa Echo Investment w roku 2010 kontynuowała sprzedaż projektów mieszkaniowych, jak również dokonała transakcji sprzedaży dwóch biurowców: Avatar w Krakowie i Athina Park w Warszawie. Środki uzyskane z tych transakcji pozwolą na realizację kolejnych projektów.

W roku 2010 w porównaniu do roku 2009 wzrosły wprawdzie koszty ogólnego zarządu i sprzedaży, jednakże spowodowane to było większą ilością realizowanych projektów oraz przywróceniem poziomu wynagrodzeń pracowników, które zostały obniżone na czas kryzysu. Zarząd Echo Investment S.A. w polityce kadrowej nadal kieruje się zasadą dostosowywania zatrudnienia do przewidywanego zaangażowania w realizację projektów i aktywności na rynku nieruchomości.

Rok 2010 przyniósł również zmiany i nowe rozwiązania w zakresie finansowania. W roku 2010 Spółka rozpoczęła finansowanie projektów mieszkaniowych kredytami bankowymi. Pierwszym projektem mieszkaniowym sfinansowanym kredytem bankowym jest Kasztanowa Aleja w Poznaniu. W zakresie finansowania celowego podpisano również umowę kredytową na budowę biurowca Oxygen w Szczecinie. Sukcesem zakończyło się organizowanie finansowania bieżącego, gdzie podpisano aneks do Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem, zwiększając go do 700 mln PLN, Echo Investment S.A. wyemitowało ponadto obligacje na kwotę 115 mln PLN. W roku 2010 przedłużono umowę kredytu obrotowego z Bankiem PeKaO i zwiększono limit kredytów bieżących o 15 mln w PKO BP.

Zarząd Spółki planuje kontynuowanie działalności na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie prowadzone są prace przygotowawcze do realizacji wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowo-biurowego w Budapeszcie, handlowo-rozrywkowego w rumuńskim Brasov i biurowego w Kijowie.

Ocena systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem w Echo Investment S.A.

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. odpowiada za nadzór nad poprawnością i efektywnością systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce Echo Investment S.A. i Grupie Kapitałowej Echo Investment.

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

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

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

- limitów decyzyjnych (akceptacji kosztów, nakładów, płatności, wyboru kontrahenta, księgowania kosztów),

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

Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w spółce Echo Investment S.A. systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych został przedstawiony przez Zarząd w Sprawozdaniu z zakresu stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2010 roku.

Rada Nadzorcza stwierdza, iż w 2010 roku w spółce Echo Investment S.A. przestrzegane były dobre reguły etyki w biznesie i zasady ładu korporacyjnego, zgodnie z przyjętymi do stosowania przez Spółkę „Dobrymi praktykami spółek notowanych na GPW”.

Stanowisko Zarządu Echo Investment S.A. w sprawie przestrzegania zasad ładu Korporacyjnego przekazane zostało do publicznej wiadomości w dniu 2 maja 2011 r. jako element jednostkowego sprawozdania finansowego za 2010 r. oraz zamieszczone jest na stronie internetowej www.echo.com.pl w części poświęconej relacjom inwestorskim.

Działalność Spółki w ostatniej dekadzie znalazła uznanie, tak że znalazła się ona na 4. miejscu w zestawieniu największych firm deweloperskich z Europy Środkowej i Wschodniej opublikowanym w kwietniowym wydaniu miesięcznika Construction Investment Journal. Głównym kryterium przy tworzeniu zestawienia TOP 50 Retail Developers in CEE: 2000-2010, była łączna powierzchnia GLA obiektów handlowo-rozrywkowych, które zostały zrealizowane w latach 2000-2010. Projekty handlowe zrealizowane w tym czasie przez Grupę Kapitałową Echo Investment dysponują łączną powierzchnią najmu ponad 294 tys. mkw.

2. Sprawozdanie z pracy Rady Nadzorczej w 2010 roku

W 2010 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. działała zgodnie ze swoim regulaminem, Statutem Spółki, przyjętymi do stosowania przez Spółkę „Dobrymi praktykami spółek notowanych na GPW” oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej Akcjonariuszy.

W 2010 roku członkowie Rady Nadzorczej, w szczególności Przewodniczący oraz Wiceprzewodniczący, pozostawali w stałym kontakcie z członkami Zarządu Spółki, prowadząc liczne konsultacje na temat poszczególnych obszarów działalności Spółki.

Rada Nadzorcza sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Czynności te obejmowały m.in.:

- analizę i ocenę bieżących wyników finansowych i okresowych sprawozdań finansowych Spółki,
- analizę otrzymywanych informacji od Zarządu dotyczących działalności Spółki,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań i zawieranie umów związanych z działalnością Spółki.

W ciągu 2010 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiał się następująco:

.....
Wojciech Ciesielski
Przewodniczący RN

.....
Andrzej Majcher
Wiceprzewodniczący RN

.....
Mariusz Waniolka
Członek RN

.....
Robert Oskard
Członek RN

.....
Karol Żbikowski
Członek RN

.....
Tomasz Kalwat
Członek RN

- 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

W 2010 roku Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki podjęła 15 uchwał dotyczących spraw wynikających z Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki Echo Investment S.A.

Komitet Audytu Echo Investment S.A.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 18 marca 2010 roku Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej Echo Investment SA. Regulamin Komitetu Audytu opublikowany został na stronie internetowej Echo Investment SA w zakładce poświęconej relacjom inwestorskim pod adresem: www.echo.com.pl/statut_i_regulaminy.php.

W okresie sprawozdawczym, od dnia 1 stycznia do dnia 26 maja 2010 roku, Komitet Audytu działał w składzie:

- Mariusz Waniółka – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Robert Oskard – Członek Komitetu Audytu,
- Tomasz Kalwat – Członek Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza Echo Investment SA, w związku z wygaśnięciem w dniu 26 maja 2010 roku mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej, postanowiła, iż Komitet Audytu będzie się składać z trzech członków i wybrała, z dniem 20 lipca 2010 roku, następujące osoby wchodzące w skład Komitetu Audytu:

- Mariusz Waniółka – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Karol Żbikowski – Członek Komitetu Audytu,
- Robert Oskard – Członek Komitetu Audytu.

W 2010 roku prace Komitetu Audytu skupiały się głównie na:

- monitorowaniu kompletności i rzetelności informacji przekazywanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment przed ich publikacją,
- monitorowaniu z udziałem Zarządu, Dyrektora Finansowego, Głównego Księgowego i biegłych rewidentów wszelkich problemów, zastrzeżeń i zaleceń wynikających z badania/przeglądu sprawozdań finansowych, konsultacji z audytorem i przeglądu kompletności, precyzyjności oraz wiarygodności informacji finansowych w sprawozdań finansowych Spółki i podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment, monitorowaniu wykonywania czynności pracy biegłych rewidentów Spółki,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W szczególności Komitet zajmował się następującymi sprawami:

- przeglądem i oceną pod kątem adekwatności Regulaminu działalności Komitetu Audytu,
- przeglądem publikowanych sprawozdań finansowych (kwartalnych, półrocznych i rocznych) Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment,
- monitorowaniem rzetelności informacji finansowych przekazywanych w raportowanych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment,
- oceną zgodności stosowanych zasad rachunkowości z obowiązującymi przepisami,

- analizą istotnych umów zawieranych przez Spółkę i Grupę Kapitałową Echo Investment,
- przeglądem efektywności poszczególnych elementów systemu kontroli wewnętrznej, w tym sprawozdawczości finansowej i bezpieczeństwa wykorzystywanych technologii informatycznych,
- stałą kontrolą zakresu i wyników badania przez biegłego rewidenta, ich niezależności i obiektywności
- omawianiem z zewnętrznymi audytorami spółki wszystkich kwestii związanych z dokonywanym audytem jednostkowym i skonsolidowanym,
- systematycznym monitorowaniem budżetu Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment,
- systematycznym udziałem poszczególnych członków Komitetu Audytu w posiedzeniach Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment pozostając do dyspozycji akcjonariuszy w celu udzielenia odpowiedzi na ewentualne pytania odnośnie funkcjonowania Komitetu Audytu.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. odnotował, wydane w listopadzie 2010 r., przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego Rekomendacje dotyczące funkcjonowania Komitetu Audytu i rozważy w roku 2011 wprowadzenie, w miarę konieczności, odpowiednich zmian.

3. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie podziału zysku

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskami Zarządu Echo Investment S.A. w sprawie wyłączenia od podziału pomiędzy akcjonariuszy zysku netto osiągniętego przez Echo Investment S.A. w 2010 roku i przeznaczenia go w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki Echo Investment S.A.

Rada akceptuje stanowisko Zarządu i zamierza taką informację przedstawić Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

4. Wnioski Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Rada Nadzorcza wnosi, aby Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy:

- a) zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2010 roku,
- b) zatwierdziło jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2010 rok,
- c) zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2010 roku,
- d) zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2010 rok,
- e) podjęło uchwałę o wyłączeniu od podziału pomiędzy akcjonariuszy zysku netto osiągniętego przez Echo Investment S.A. w 2010 roku i przeznaczenia go w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki Echo Investment S.A.,
- f) udzieliło Członkom Zarządu absolutorium z wykonywanych przez nich obowiązków w 2010 roku,
- g) udzieliło Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywanych przez nich obowiązków w 2010 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Wojciech Ciesielski
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Andrzej Majcher
Członkowie Rady Nadzorczej:	Mariusz Waniółka
	Robert Oskard
	Karol Żbikowski
	Tomasz Kalwat

Kielce, 24 maja 2011r.

.....
Wojciech Ciesielski
Przewodniczący RN

.....
Andrzej Majcher
Wiceprzewodniczący RN

.....
Mariusz Waniółka
Członek RN

.....
Robert Oskard
Członek RN

.....
Karol Żbikowski
Członek RN

.....
Tomasz Kalwat
Członek RN