

# **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 2009 roku,**
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2009 roku,**
- oceny sytuacji Echo Investment SA i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2009 roku,**
- oceny wniosków Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku netto z 2009 roku i zysku z lat ubiegłych,**
- pracy Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. w 2009 roku.**

## 1. Wnioski z oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Echo w 2009 roku oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2009 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 2009 obejmującego:
- jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.303.885 tys. zł,
  - jednostkowy rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku, wykazujący zysk netto, w kwocie 27.641 tys. zł,
  - jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w kwocie 14.270 tys. zł,
  - jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 27.641 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 2009 roku.
- c) skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009 obejmującego:
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 4.272.284 tys. zł,
  - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku, wykazujący zysk netto w kwocie 103.696 tys. zł,
  - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, wykazujące bilansowe zmniejszenie stanu środków pieniężnych w kwocie 152.692 tys. zł,
  - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 93.086 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 2009 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 2009, 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 2009 wielkości oraz wskaźników finansowych nasuwa następujące wnioski:

- Grupa Kapitałowa Echo osiągnęła zysk netto w wysokości 103,7 mln zł, co stanowi 0,5% spadek w stosunku do 2008 roku,
- zysk operacyjny Grupy Kapitałowej wyniósł 196,1 mln zł i był o 71% niższy niż w roku 2008, natomiast przychody spadły o 1,5% do 431,4 mln zł,
- wpływ na osiągnięty skonsolidowany wynik z działalności operacyjnej miały koszty ogólnego zarządu, które r/r zmniejszyły się o 23% oraz aktualizacja wartości nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment,
- istotny wpływ na skonsolidowany wynik finansowy miała wysokość kosztów finansowych, których wartość wyniosła 173,6 mln zł,
- nastąpił wzrost sumy bilansowej Spółki o 13,4 mln zł oraz Grupy Kapitałowej o 74,3 mln zł,
- stan zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej uległ zwiększeniu, jednakże wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznych poziomach,

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

W 2009 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. Niekorzystna sytuacja gospodarcza i załamanie rynku mieszkaniowego wymusiły zmiany harmonogramów planowanych i realizowanych projektów, z których trzy zostały wstrzymane. Do projektów tych należał zespół budynków biurowych w Łodzi przy ul. Piłsudskiego oraz dwie inwestycje mieszkaniowe: Klimt House w Warszawie i Kasztanowa Aleja w Poznaniu. Ponadto Zarząd Echo Investment S.A. 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. Pomimo wstrzymania realizacji projektów kontynuowane były prace związane z optymalizacją procesu deweloperskiego i przygotowaniem uprzednio rozpoczętych projektów w Polsce, a także - w myśl zasady różnicowania portfela nieruchomości pod względem geograficznym - w Rumunii i na Węgrzech. W roku 2009 Grupa Kapitałowa Echo Investment pojawiła się również na nowym rynku - rynku ukraińskim, gdzie planowana jest realizacja nowoczesnego parku biurowego.

W 2009 roku sprzedawano kolejne projekty mieszkaniowe w Warszawie przy ul. Inflanckiej i ul. Zwycięzców i Poznaniu os. Naramowice. Kontynuowano sprzedaż działek z projektami domów w Bilczy k. Kielc. Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej Echo Investment skoncentrowane były także na realizacji i komercjalizacji projektów biurowych i handlowych przeznaczonych na wynajem. Zgodnie z planem zakończono także prace budowlane w segmencie biurowym – oddano w części do użytkowania zespół budynków biurowych Park Postępu w Warszawie i I etap kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu. Jednocześnie kontynuowano realizację projektów biurowych w Krakowie, Warszawie, Poznaniu i Szczecinie, a także rozbudowę centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach.

Głównym zadaniem, jakie Zarząd Echo Investment S.A. wyznaczył na rok 2009, było przejście przez okres dekoniunktury w jak najlepszej kondycji i zapewnienie Spółce odpowiedniej pozycji startowej po zakończeniu kryzysu. Zadanie to było realizowane na wszystkich szczeblach i we wszystkich dziedzinach działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Pomimo kryzysu na rynku finansowym Grupie Kapitałowej Echo Investment udało się pozyskać środki pieniężne na finansowanie planowanych inwestycji w Warszawie (Park Postępu) i Poznaniu (Malta Office Park) oraz w Kielcach (rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo). Łącznie banki udzieliły 182 mln EUR kredytów celowych.

Obecnie podmioty z Grupy Kapitałowej skoncentrowane są na przygotowaniu, realizacji i komercjalizacji projektów biurowych i handlowych przeznaczonych na wynajem, a także na przygotowaniu nowych projektów.

Realizacja planowanych obiektów mieszkaniowych uzależniona jest od czynników popytowo-podażowych, m.in. od siły nabywczej, dostępu do kredytów, poziomu wynagrodzeń, ceny rynkowej mieszkań i in. W przygotowaniu znajduje się około 20 projektów mieszkaniowych. 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. Zawarta została umowa GRI ze spółką Orbis S.A. na realizację hotelu Novotel w Łodzi.

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 rozpoczyna także działalność na rynku ukraińskim, gdzie planowana jest realizacja parku biurowego.

Rada Nadzorcza stwierdza, iż w 2009 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 Spółka przekazuje do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących oraz zamieszcza na stronie internetowej [www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl) w części poświęconej relacjom inwestorskim.

W 2009 roku działalność Spółki znalazła uznanie na rynku nieruchomości w Polsce. Tygodnik Warsaw Business Journal zaliczył do największych i przełomowych wydarzeń minionego roku pozyskanie finansowania dla kieleckiej Galerii Echo i przyznał Echo Investment tytuł „Real Estate Investor of the Year 2009”. Spółka uznana została także za jedną z firm najszybciej zwiększających swoją wartość w regionie świętokrzyskim, zajmując 5 miejsce w rankingu DIAMENTY miesięcznika FORBES.

## 2. Sprawozdanie z pracy Rady Nadzorczej w 2009 roku

W 2009 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 2009 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 dniu 17 grudnia 2009 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. zgodnie z art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawniających do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 roku powołała trzyosobowy Komitet Audytu w następującym składzie:

1. Mariusz Waniółka – Przewodniczący
2. Robert Oskard
3. Tomasz Kalwat

W ciągu 2009 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawiał 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

W 2009 roku Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki podjęła 12 uchwał dotyczących spraw wynikających z Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki Echo Investment S.A.

### 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 2009 roku,
- niepodzielonego wyniku finansowego (zysku) Echo Investment S.A. z lat ubiegłych, i przeznaczenia ich 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 2009 roku,
- b) zatwierdziło jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2009 rok,
- c) zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2009 roku,
- d) zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2009 rok,
- e) podjęło uchwałę o wyłączeniu od podziału pomiędzy akcjonariuszy zysku netto osiągniętego przez Echo Investment S.A. w 2009 roku i przeznaczenia go w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki Echo Investment S.A.,
- f) podjęło uchwałę o wyłączeniu od podziału pomiędzy akcjonariuszy niepodzielonego wyniku finansowego (zysku) Echo Investment S.A. z lat ubiegłych i przeznaczenia go w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki Echo Investment S.A.,
- g) udzieliło Członkom Zarządu absolutorium z wykonywanych przez nich obowiązków w 2009 roku,
- h) udzieliło Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywanych przez nich obowiązków w 2009 roku.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** *Wojciech Ciesielski* \_\_\_\_\_

**Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej** *Andrzej Majcher* \_\_\_\_\_

**Członkowie Rady Nadzorczej:** *Mariusz Waniółka* \_\_\_\_\_

*Robert Oskard* \_\_\_\_\_

*Karol Żbikowski* \_\_\_\_\_

*Tomasz Kalwat* \_\_\_\_\_

Kielce, 11 maja 2010r.