



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA I KWARTAŁ 2014 ROKU

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej na dzień i za okres trzech miesięcy zakończony 31.03.2014 r.....	4
1. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
2. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat.....	6
3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
6.1. Informacje podstawowe.....	9
6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego.....	10
6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy).....	10
6.4. Zmiana istotnych szacunków Zarządu.....	10
6.5. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2014 roku.....	11
6.6. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	16
6.7. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	17
6.8. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie...	18
6.9. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	18
6.10. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy.....	18
6.11. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	19
6.12. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	22
6.13. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	24
6.14. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	27
6.15. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	27
6.16. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA.....	27
6.17. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	28
6.18. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	28
6.19. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	28
6.20. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	28
6.21. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment.....	28
6.22. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	32
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres trzech miesięcy zakończonych 31marca 2014 r.....	33

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	W TYS. PLN		W TYS. EURO	
	OD 01.01.2014 DO 31.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.03.2013	OD 01.01.2014 DO 31.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.03.2013
I. Przychody operacyjne	111 843	137 885	26 697	33 036
II. Zysk (strata) operacyjny	490 148	245 707	116 997	58 869
III. Zysk (strata) brutto	444 556	156 883	106 114	37 588
IV. Zysk (strata) netto	408 342	156 054	97 470	37 389
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	187 552	49 312	44 768	11 815
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18 934	-89 182	4 520	-21 367
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	148 549	-60 273	35 458	-14 441
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	355 035	-100 143	84 746	-23 993
IX. Aktywa razem	6 551 370	5 566 281	1 570 582	1 332 475
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 160 068	2 593 201	757 574	620 769
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 330 544	2 477 046	558 709	592 964
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	991 232	475 937	237 631	113 931
XIII. Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,41	1,41	0,34	0,34
XV. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,66	6,28	1,84	1,50

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA
DZIEŃ I ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.03.2014 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	STAN NA 31.03.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 31.03.2013 KONIEC KWARTAŁU
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	704	815	1 067
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	75 309	75 406	53 966
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 922 910	2 997 822	3 066 824
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	965 873	1 354 802	1 166 527
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	76 647	74 859	65 600
1.6. Pochodne instrumenty finansowe	640	5 962	587
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 606	30 888	11 969
	5 086 689	4 540 554	4 366 540
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	514 922	499 499	459 877
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	8 238	4 483	2 511
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	81 259	507 276	40 301
2.4. Należności handlowe i pozostałe	76 098	57 084	95 594
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 622	42 072	61 462
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	6 258	1 954	186
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	60 760	64 570	58 127
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	697 524	352 392	218 705
	1 464 681	1 529 330	936 763
3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			
	-	94 152	262 978
Razem aktywa obrotowe i aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 464 681	1 623 482	1 199 741
AKTYWA RAZEM	6 551 370	6 164 036	5 566 281

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

	STAN NA 31.03.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 31.03.2013 KONIEC KWARTAŁU
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 160 068	2 765 438	2 593 201
1.1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 411 154	2 411 154	2 065 321
1.1.3. Nabyte akcje własne	-	-	-28 647
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	739 445	331 103	530 169
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	-11 166	2 546	5 358
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	125	17	65
	3 160 193	2 765 455	2 593 266
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy długoterminowe	-	-	-
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	2 000	7 764
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67 401	21 547	12 268
	69 401	23 547	20 032
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 207 726	2 026 690	2 339 584
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	1 307	-	11 967
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	46 496	45 095	50 174
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	75 015	75 031	75 321
	2 330 544	2 146 816	2 477 046
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	570 232	559 468	325 245
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	-	3 936	429
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	640	29	-
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	222 359	483 493	20 478
4.5. Zobowiązania handlowe	99 717	115 468	92 854
4.6. Zobowiązania pozostałe	13 379	19 707	10 651
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	84 905	46 117	26 280
	991 232	1 228 218	475 937
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 551 370	6 164 036	5 566 281
Wartość księgowa (w tys. zł)	3 160 068	2 765 438	2 593 201
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,66	6,70	6,28
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,66	6,70	6,28

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	STAN NA 31.03.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 31.03.2013 KONIEC KWARTAŁU
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	54 290	54 015	10 270

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	I KWARTAŁ OKRES	
	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Przychody	111 843	137 885
Koszt własny sprzedaży	-45 882	-63 390
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	65 961	74 495
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena)	444 895	188 297
Koszty sprzedaży	-7 287	-5 395
Koszty ogólnego zarządu	-14 518	-14 598
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	1 097	2 908
Zysk operacyjny	490 148	245 707
Przychody finansowe	2 896	4 670
Koszty finansowe	-36 714	-55 375
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-1 631	-1 588
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-10 143	-36 531
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Zysk (strata) brutto	444 556	156 883
Podatek dochodowy	-36 106	-787
Zysk (strata) netto, w tym:	408 450	156 096
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	108	42
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	408 342	156 054
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	583 391	579 872
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,41	1,41

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	I KWARTAŁ OKRES	
	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Zysk (strata) netto	408 450	156 096
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	-13 712	5 527
	-13 712	5 527
Całkowity dochód za okres, w tym:	394 738	161 623
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	394 630	161 581
Całkowity dochód mniejszości	108	42

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [TYS. PLN]

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY
I KWARTAŁ OD 01.01.2014 DO 31.03.2014 (ROK BIEŻĄCY)								
Stan na początek okresu	20 635	2 411 154	-	331 103	2 546	2 765 438	17	2 765 455
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-13 712	-13 712	-	-13 712
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	408 342	-	408 342	108	408 450
Stan na koniec okresu	20 635	2 411 154	-	739 445	-11 166	3 160 068	125	3 160 193
4 KWARTAŁY OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 (ROK POPRZEDNI)								
Stan na początek okresu	21 000	2 065 321	-28 647	374 115	-169	2 431 620	23	2 431 643
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	374 115	-	-374 115	-	-	-	-
Obniżenie kapitału zakładowego	-365	-28 282	28 647	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym	-	-	-	-	-	-	-61	-61
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	2 715	2 715	-	2 715
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	331 103	-	331 103	55	331 158
Stan na koniec okresu	20 635	2 411 154	-	331 103	2 546	2 765 438	17	2 765 455
I KWARTAŁ OD 01.01.2013 DO 31.03.2013 (ROK POPRZEDNI)								
Stan na początek okresu	21 000	2 065 321	(28 647)	374 115	(169)	2 431 620	23	2 431 643
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	5 527	5 527	-	5 527
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	156 054	-	156 054	42	156 096
Stan na koniec okresu	21 000	2 065 321	-28 647	530 169	5 358	2 593 201	65	2 593 266

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 - 31.03.2014	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2013 - 31.03.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	444 556	156 883
II. Korekty razem	-401 093	-104 467
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-1 064	9 724
2. Amortyzacja środków trwałych	1 223	1 049
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	10 143	36 531
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 086	37 060
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	-442 787	-188 695
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	-694	-136
7. Inne korekty	-	-
III. Zmiany kapitału obrotowego:	151 201	146
1. Zmiana stanu rezerw	-	-
2. Zmiana stanu zapasów	-14 850	5 923
3. Zmiana stanu należności	407 001	-10 915
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-240 950	5 138
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	194 664	52 562
1. Podatek dochodowy zapłacony	-7 112	-3 250
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	187 552	49 312
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	118 920	9 487
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	78	133
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	96 179	-
3. Z aktywów finansowych	22 663	9 354
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	-99 986	-98 669
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 094	-1 145
2. Inwestycje w nieruchomości	-95 515	-97 399
3. Na aktywa finansowe	-3 377	-125
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	18 934	-89 182

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH C.D. [TYS. PLN]

	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 - 31.03.2014	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2013 - 31.03.2013
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	635 906	287 706
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	535 212	52 570
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000	235 000
4. Inne wpływy finansowe	694	136
II. Wydatki	-487 357	-347 979
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	-458 900	-87 835
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-220 000
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-17	-16
8. Odsetki	-28 440	-40 128
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	148 549	-60 273
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	355 035	-100 143
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	341 322	-94 616
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-13 713	5 527
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	416 962	371 448
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	758 284	276 832
- o ograniczonej możliwości dysponowania	60 760	58 127

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**6.1. Informacje podstawowe**

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa, Grupa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie Echo Investment S.A. (Echo, Emitent, Spółka).

Echo jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub jak to ma miejsce w większości przypadków, poprzez świadczenie usług dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te prowadzą głównie działalność gospodarczą w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

Na 31 marca 2014 oraz 31 marca 2013 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 369 i 349 osoby.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od marca 1996 roku. Liczba akcji Emitenta wynosi 412.690.582 sztuk akcji zwykłych na okaziciela. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 412.690.582 głosy.

6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres trzech miesięcy, zakończonych 31 marca 2014 oraz dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 i dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym).

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

Sprawozdanie jest 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 wycenianych wg wartości godziwej i instrumentów finansowych wycenianych zgodnie z MSR 39. 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.

Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2014 nie miały istotnego wpływu na wyniki finansowe.

6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy)

W I kwartale 2014 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości poza wprowadzeniem nowych regulacji przez Komisję ds. IMSF. W szczególności w związku z wprowadzeniem od 1 stycznia 2014 roku MSSF 11 „Wspólne porozumienia” Grupa zmieniła klasyfikację posiadanej jednostki współkontrolowanej – WAN 11 Sp. z o.o. oraz zmieniła metody jej wyceny (poprzednio stosowana była metoda konsolidacji proporcjonalnej która wg MSSF 11 nie będzie dozwolona). Wspólnie kontrolowana jednostka w ocenie zarządu stanowić będzie wspólne przedsięwzięcie i ujęta została metodą praw własności. Zmiana ta została ujęta również w sprawozdaniach porównawczych, nie miała ona wpływu na wyniki finansowe i wielkość kapitałów własnych Grupy. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za rok 2013.

6.4. Zmiana istotnych szacunków Zarządu

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Główny obszar, w którym szacunki Zarządów miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe w I kwartale 2014 roku to Nieruchomości Inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne to centra handlowe i biurowce wynajmowane przez spółki z grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest metodą dochodową, stosując technikę renty wieczystej 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.

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest uzależniona od szeregu założeń przyjętych przez podmiot wyceniający. Grupa w I kwartale 2014 roku otrzymała wycenę m. in. nieruchomości inwestycyjnych, według stanu na dzień 31 stycznia 2014 roku, sporządzoną przez niezależną firmę doradcą w dziedzinie nieruchomości - Knight Frank Sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie. Według tych wycen, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 stycznia 2014 roku wyniosła 4.181.912 tys. PLN (przeliczając wg kursu EUR/PLN z 31 marca 2014 roku) – kwota ta obejmuje nieruchomości inwestycyjne wykazane w bilansie na 31 marca 2014 roku (bez projektu Biurowiec Polkomtel w Warszawie – zgodnie ze zmianą podyktowaną nowowprowadzonym MSSF 11, opisaną w punkcie 6.3). Wyceny te zostały sporządzone metodą dochodową opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych tzw. DCF (Discounted Cash Flow) w odróżnieniu od wycen, które stosuje Grupa dla projektów w eksploatacji, czyli wycen opartych na rencie wieczystej (NOI / yield).

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2014 roku Grupa zgodnie z polityką rachunkowości zastosowała stopy kapitalizacji (Yield) z wycen Knight Frank, a dochód operacyjny netto (NOI) przyjęta na podstawie obowiązujących umów najmu (dla powierzchni wynajętych) i na podstawie rynkowych stawek (dla wakatów). Dodatkowo Zarząd zmienił szacunek odnośnie przychodów z krótkoterminowych umów najmu standardów – ruchomych stoisk (w związku z tym, że przychody te osiągnęły w ostatnich latach stabilizację) oraz szacunek co do stopnia wynajęcia wakatów (bazując na historycznej rotacji najemców i uwzględnianiu przychodów z wakatów przy wyliczaniu ceny w zawartych w ostatnich latach umowach sprzedaży nieruchomości).

Po uwzględnieniu ww. szacunków średnioważona stopa Yield spadła o 5%, a dochód operacyjny netto (NOI) wzrósł średnio o 5%.

W związku ze zmianą szacunków co do założeń do wyceny nieruchomości i innych parametrów, Grupa w pierwszym kwartale 2014 rozpoznała zysk z wyceny nieruchomości w kwocie 444,7 mln PLN. Wpływ zmiany poszczególnych szacunków na wycenę nieruchomości przedstawiono w tabeli poniżej:

WPŁYW ZMIAN NA WYCENĘ NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE					
KURSU EUR/PLN	STOPY YIELD	NOI Z WAKATÓW	NOI ZE STANDARDÓW	POZOSTAŁYCH ZMIAN	RAZEM
27,8 mln PLN	138,2 mln PLN	57,7 mln PLN	49,3 mln PLN	171,7 mln PLN	444,7 mln PLN

Na pozostałe zmiany wpływ miała zmiana metody wyceny z metody opartej na zdyskontowanych przepływach pieniężnych na metodę opartą na rencie wieczystej dla trzech nieruchomości (Galeria Amber w Kaliszu, biurowce Park Rozwoju etap I w Warszawie i A4 Business Park etap I w Katowicach) w związku z oddaniem ich w I kwartale 2014 do użytkowania, indeksacja stawek najmu i inne czynniki.

6.5. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2014 roku

6.5.1. Najważniejsze zdarzenia w I kwartale 2014 roku

Zbycie aktywów o znacznej wartości - ostateczna umowy sprzedaży II etapu projektu biurowego we Wrocławiu

W dniu 31 stycznia 2014 r. pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką pod firmą: Projekt Echo – 104 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (25-323), Al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, za numerem KRS 446924 (dalej: Sprzedający), a spółką pod firmą: Skua Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Mokołowska 49, 00-542 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, za numerem KRS 422523 (dalej: Kupujący) zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posiadanej na niej budynku biurowego stanowiącego II etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (Projekt biurowy).

Łączna wartość podpisanej umowy sprzedaży Projektu biurowego wynosi 22.703 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 96.188 tys. PLN netto oraz należny podatek VAT.

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment na koniec 3Q 2013 r., wycenionych zgodnie ze standardami MSR wyniosła 79.844 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada żadnego zadłużenia kredytowego związanego ze sprzedanym aktywem, tak więc wartość transakcji generuje przepływy pieniężne o tej samej wartości co cena sprzedaży

Podmiot zależny Emitenta, spółka „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Spółka komandytowa będzie zarządzać biurowcem do grudnia 2017 r. Powierzchnia biurowa projektu jest wynajęta w 100 proc.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Kupującym i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Umowa kredytowa podmiotu zależnego Emitenta

W dniu 31 marca 2014 r., podmiot zależny od Emitenta, spółka pod firmą A4 BUSINESS PARK – "IRIS CAPITAL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ – SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, z siedzibą w Kielcach (adres: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce), której akta rejestrowe są prowadzone w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000445973 (dalej: „Kredytobiorca”), podpisała z BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Suwak 3, 02-676 Warszawa), której akta rejestrowe są prowadzone w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006421, (dalej: „Kredytodawca” „Bank”) umowę kredytową (dalej: „Umowa”, „Kredyt”)

Środki pozyskane na podstawie Kredytu zostaną wykorzystane w związku z realizacją przez podmiot zależny Emitenta budynków w ramach I i II etapu budowy kompleksu budynków biurowych pod nazwą "A4 Business Park Katowice" w Katowicach, (dalej: „Projekt”).

Na warunkach określonych w Umowie, Bank oddaje do dyspozycji Kredytobiorcy:

- środki pieniężne z Kredytu Budowlanego w kwocie 24.821 tys. EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy w ramach I i II etapu Projektu;
- środki pieniężne z Kredytu VAT w kwocie 5.000 tys. PLN z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie VAT należnego od Kredytobiorcy;
- środki pieniężne z Kredytu Inwestycyjnego z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu zadłużenia wykorzystanych w Kredycie Budowlanym w kwocie 29.000 tys. EUR.

Kwoty kredytu są oprocentowane: dla Kredytu Budowlanego i Inwestycyjnego według stopy EURIBOR, dla Kredytu VAT według stopy WIBOR, wszystkie powiększone o odpowiednią marżę Banku.

Terminy ostatecznej spłaty środków pieniężnych z tytułu Umowy zostały określone w następujący sposób:

- w odniesieniu do Kredytu Budowlanego – dzień przypadający 14 i 24 miesiące od dnia zawarcia niniejszej Umowy, jednak nie później niż 6 miesięcy od Wymaganej Daty Zakończenia Budowy dla Budynku 1 i 2;
- w odniesieniu do Kredytu VAT – dzień przypadający 24 miesiące od dnia zawarcia niniejszej Umowy, jednak nie później niż 6 miesięcy od Wymaganej Daty Zakończenia Budowy dla Budynku 2;
- w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego – dzień przypadający nie później niż 60 miesięcy od Daty Konwersji tj. daty spłaty Kredytu Budowlanego Kredytem Inwestycyjnym.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu oraz kwot należnych wobec Banku są przede wszystkim:

- hipoteka na rzecz Kredytodawcy na Nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 150 % kwoty kredytu;
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wszystkich akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących przedsiębiorstwo Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastawy rejestrowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na prawach zbywalnych przysługujących Komplementariuszowi z tytułu uczestnictwa w spółce Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wierzytelnościach z Rachunków do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;

- pełnomocnictwo udzielone przez Kredytobiorcę, upoważniające Kredytodawcę do rozporządzania rachunkami,
- umowa przelewu na zabezpieczenie wiarytelności i praw Kredytobiorcy wynikających m.in. z wszystkich Umów Najmu, Umów Ubezpieczenia, Umów o Prace na Budowie, gwarancji należytego wykonania dotyczących Umów o Prace na Budowie, Umowy o Zarządzanie Inwestycją oraz innych dokonany przez Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy;
- umowa podporządkowania wiarytelności,
- umowa gwarancji dokapitalizowania Kredytobiorcy w razie przekroczenia kosztów inwestycji,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

6.5.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 31 marca 2014 Grupa posiadała w portfelu projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 marca 2013 portfel Grupy obejmował 9 centrów handlowych i 7 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA ¹ [MKW]	NOI ² [MLN EUR]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70 400	13,6
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 500	14,0
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200	12,2
Kalisz	ul. Górnośląska	Amber	33 600	5,1
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 300	3,2
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park	16 400	3,2
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15 000	2,3
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo*	12 800	1,2
Przemysł	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 700	0,5
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		264 900	55,3
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,3
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)	17 400	3,1
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	13 900	2,8
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park**	11 200	1,6
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel***	10 200	1,9
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap I)	9 300	1,5
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200	1,1
BIURA	RAZEM		97 200	17,3
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		362 100	72,6

* Projekt w rozbudowie – tu pokazano część centrum będącą obecnie w eksploatacji

** Projekt nie uwzględnia powierzchni zajmowanej przez Grupę Kapitałową Echo.

*** Biurowiec Polkomtel (Warszawa, ul. Postępu) powierzchnia oraz NOI stanowi 50% projektu przypadającą na Grupę Kapitałową.

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

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

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom oraz lokalnym firmom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services, Nordea Bank Polska, Tieto Polska, Polkomtel, ING Usługi

¹ GLA (gross leasable area) – powierzchnia najmu brutto

² NOI (net operating income) – dochód operacyjny netto

Finansowe S.A., Pramerica Życie TUIR, Raiffeisen Bank Polska, Sygnity, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Tebodin SAP-Projekt, Samsung Electronics Polska, IBM Global Services Delivery Centre, Ericsson oraz Schneider Electric Polska.

PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU DO REALIZACJI

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

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

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Jelenia Góra Galeria Sudecka, (rozbudowa)	18 600	3,0	II H 2013	I H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	18 600	3,0		
Poznań Metropolis,	33 300	6,2	I H 2016	I H 2018
Katowice, ul. Kościuszki	30 500	5,3	I H 2015	II H 2016
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15 700	3,0	I H 2015	II H 2016
Szczecin Outlet Park, (etap II)	8 300	1,3	II H 2015	I H 2016
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	87 800	15,8		
Budapeszt Mundo, (Węgry)	36 300	8,6		
Brasov Korona, (Rumunia)*	29 800	5,3		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	66 100	13,9		
CENTRA HANDLOWE RAZEM	172 500	37,8		

* stan procedur administracyjnych pozwala na rozpoczęcie realizacji w 2014 r.

GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]
Koszalin**	39 300
Słupsk**	65 700
GRUNTY INWESTYCYJNE	105 000

** projekt w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa Q22	52 500	14,9	II H 2013	II H 2016
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	15 600	2,8	II H 2013	I H 2015
Wrocław West Gate	16 200	2,9	I H 2013	II H 2014
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 300	1,6	II H 2013	II H 2014
Kraków Opolska (etap I)	19 200	3,5	I H 2014	II H 2015
Gdańsk Tryton	24 600	4,1	II H 2013	I H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	137 400	29,8		
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	3,5	II H 2014	I H 2016
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	6,8	I H 2016	I H 2019
Warszawa Taśmowa (etap I)	15 000	2,7	II H 2014	I H 2016
Warszawa Taśmowa (etap II – IV)	44 400	8,1	II H 2015	I H 2020
Kraków Opolska (etap II – III)	38 400	6,9	II H 2015	II H 2018
Wrocław Plac Grunwaldzki	16 900	3,0	II H 2014	II H 2015
Wrocław Sucha I - II	28 200	5,0	I H 2015	I H 2017
Katowice A4 Business Park (etap III)	12 400	2,1	II H 2014	I H 2016
Poznań Hetmańska (etap I – III)	36 900	6,3	I H 2015	II H 2020
Łódź Aurus (etap I)	9 600	1,6	II H 2014	II H 2015
Łódź Aurus (etap II)	9 600	1,6	II H 2015	II H 2016
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	266 200	47,6		
Kijów Dehtiarivska (etap I-VI)*	107 600	23,1		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	107 600	23,1		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	511 200	100,5		

* rozpoczęcie realizacji uzależnione jest od ustabilizowania sytuacji politycznej na Ukrainie

GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]
Kraków, Cracovia**	17 400
GRUNTY INWESTYCYJNE	17 400

** projekt w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa, Nowy Mokołów (etap I)	11 600	94,0	II H 2012	II H 2014
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II)	8 600	57,8	II H 2012	II H 2014
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7 100	47,3	I H 2014	II H 2015
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II-III szeregi	3 700	17,7	II H 2013	I H 2016
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap I)	6 000	32,2	I H 2013	I H 2015
Kraków, Hortus Apartments	3 000	38,1	II H 2012	II H 2014
Kraków, Bronowicka	3 000	22,0	II H 2013	II H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I)	5 900	32,5	II H 2013	II H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II)	5 500	27,7	I H 2014	II H 2015
PROJEKTY W SPRZEDAŻY [PUM]	54 400	369,3		
Warszawa, Nowy Mokołów (etap II-IV)	30 500	255,9	I H 2014	II H 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4 700	71,8	I H 2015	II H 2016
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (II – IV)	13 500	73,6	I H 2015	I H 2019
Poznań, Jackowskiego	8 000	52,4	I H 2015	II H 2016
Poznań, Sowińskiego (etap II – IV)	12 700	85,6	II H 2014	I H 2019
Kraków, Kościuszki	5 200	55,8	I H 2015	II H 2016
Kraków, Czarodziejska / Tyniecka	5 700	84,6	II H 2014	I H 2016
Kraków, Rydla	8 700	63,8	I H 2015	I H 2017
Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III)	12 500	67,7	II H 2015	II H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III – V)	34 400	174,1	II H 2015	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	68,2	I H 2015	II H 2018
Kielce, Zielone Tarasy	2 100	9,3	II H 2014	II H 2015
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	151 700	1 062,8		
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM	206 100	1 432,1		

DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ I GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43 400	7,6	II H 2013	II H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	11,0	I H 2015	II H 2016
Warszawa, Rezydencje Leśne (w trakcie sprzedaży)	52 900	42,3	II H 2010	II H 2012
DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ	110 000	60,9		
Lublin, ul. Poligonowa**	1 060 000			
Poznań Naramowice**	350 000			
GRUNTY INWESTYCYJNE	1 410 000			
RAZEM GRUNTY	1 520 000			

** projekt w fazie koncepcyjnej

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w I kwartale 2014 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (Pod Klonami przy ul. Rubież)
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej)
 - we Wrocławiu (Przy Stowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej)

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe)
 - sprzedaż biurowca Aquarius II we Wrocławiu
 - systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD)
 - indeksację czynszów
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
 - wycenę wakatów i standów
 - zmianę poziomu stóp kapitalizacji wg wycen Knight Frank
 - pierwsze wyceny (metodą renty wieczystej) po oddaniu projektów (Galeria Amber w Kaliszu, I etap A4 Business Park w Katowicach, I etap Parku Rozwoju w Warszawie)
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena)
 - koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
 - zawiązanie rezerw na gruntach inwestycyjnych w Poznaniu, Koszalinie, Braszowie i Łodzi
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
 - wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
 - wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce
 - odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
 - dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek
2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I kwartale 2014:
- nie wystąpiły
3. Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to 4,1374 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH NA 31 MARCA 2014:

		WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ		ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR]						
		BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	2014 IIQ	2014 IIIQ	2014 IVQ	2015 IH	2015 IIH	2016 IH	2016 IIH
Opcje	EUR/PLN	-1,3	150,0					50		100,0
Forward	EUR/PLN	6,9	75,2	14,7	13,6	27,6	16,7	2,3	0,4	

6.7. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ZREALIZOWANYCH W I KWARTALE 2014:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	78	70%	24	52%
powierzchnie mieszkaniowe	11	10%	9	20%
obiekty biurowe	19	17%	9	20%
nieprzypisane do ww. segmentów	4	3%	4	8%
wyniki operacyjne, razem	112	100%	46	100%

6.8. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem w dużym stopniu zapewnia porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych.

W dniu 15 kwietnia 2004 roku Spółka Echo Investment S.A. podpisała z BRE Bankiem S.A. (obecnie mBank S.A.) umowę agencyjną oraz umowę dealerską w sprawie ustanowienia programu emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w złotych polskich o maksymalnej łącznej wartości nominalnej programu do 1 mld PLN. Na mocy tych umów, mBank S.A. zobowiązał się organizować i przeprowadzać kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki w ramach Programu Emisji Obligacji. Umowy te, wraz z późniejszymi aneksami, zawarte zostały na czas nieokreślony oraz przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Spółkę w trybie niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji wynosi 1 mld PLN. Obligacje emitowane pod Programem Emisji Obligacji emitowane są jako niezabezpieczone papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Ostateczne warunki emisji ustalane są przed dokonaniem emisji w trakcie trwania Programu Emisji Obligacji.

Środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji stanowią uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwiają Spółce finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości.

W ramach ww. umów z mBankiem S.A. w sprawie Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 MARCA 2014 [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A.	Obligacje	300 000	30.06.2014	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	115 000	18.05.2015	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	145 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża
RAZEM		940 000		

Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z mBankiem S.A., obowiązującą do 31.08.2014 r. bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

19 lutego 2014 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 19 lutego 2019 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji.

Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

6.10. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

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

Wycena portfela Nieruchomości – II tura

W dniu 28 kwietnia 2014r. Spółka otrzymała wycenę portfela kolejnych 40 nieruchomości (2 tura) Grupy Kapitałowej Echo Investment, według stanu na dzień 31 stycznia 2014r., sporządzoną przez niezależną firmę doradczą w dziedzinie nieruchomości - Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Rzecznawca”). 2 tura wycen jest ostatnią zleconą Rzecznawcy i wraz z 1 turą (opisaną w raporcie bieżącym nr 7/2014 z 20 marca 2014) pokrywa wszystkie istotne nieruchomości, które posiada Spółka:

- projekty komercyjne w eksploatacji, budowie i przygotowaniu,
- projekty mieszkaniowe w sprzedaży, budowie i przygotowaniu,
- grunty bez zatwierdzonych planów inwestycyjnych.

Zastosowano 4 metody wycen:

1. Wartość rynkowa po zakończeniu (MV) - metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona,
2. Wartość rynkowa po zakończeniu dla projektów z nakładami do poniesienia (MV-C) – metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona (oddana do użytkowania) jednak pozostały jeszcze nakłady do wydania, wynikiem tej wyceny jest wartość (MV) pomniejszona o nominalne nakłady do poniesienia,
3. Wartość rynkowa rezydualna (RV) – metoda dochodowa, wartość z uwzględnieniem nakładów do poniesienia, wartość ta jest zdyskontowana na dzień wyceny,
4. Wartość rynkowa gruntu (CV) – metoda porównawcza, wartość gruntu podana na podstawie rynkowych transakcji sprzedaży gruntów na rynkach lokalnych lub podobnych, zastosowano tą metodę dla nieruchomości w przygotowaniu, gdzie nie rozpoczęta się jeszcze realizacja oraz dla gruntów bez zatwierdzonych planów inwestycyjnych.

Wartości z wycen (łącznie I i II tury) przedstawiają się następująco:

[TYS.PLN]	WARTOŚĆ Z WYCENY WARIANT CV	WARTOŚĆ Z WYCENY WARIANT RV	WARTOŚĆ BILANSOWA
Centra handlowe	3 603 617	3 832 183	2 867 460
Biura	1 682 152	1 856 017	1 421 710
Projekty mieszkaniowe	490 610	507 700	423 979
Grunty	367 750	367 750	160 531
RAZEM	6 144 129	6 563 650	4 873 681

Kurs EUR do przeliczenia wartości z wyceny to 4,1472 (kurs z dnia 31.12.2013).

Różnica wartości pomiędzy wariantami wynika z innego podejścia do projektów w przygotowaniu:

- Wariant CV: wartości projektów w przygotowaniu zostały pokazane jako wartość gruntu wycenionego metodą porównawczą (CV),
- Wariant RV: wartości projektów w przygotowaniu zostały wycenione metodą wartości rynkowej rezydualnej (RV).

Wartość bilansowa oznacza:

- dla projektów komercyjnych wartość księgową w pozycjach:
 - nieruchomości inwestycyjne,
 - nieruchomości inwestycyjne w budowie,

przyjętych do bilansu wg stanu na 31.12.2013,

- dla projektów mieszkaniowych wartość zapasów przyjętą do bilansu wg stanu na 31.01.2014 – jest to zgodne z datą i przedmiotem wyceny,
- dla gruntów bez zatwierdzonych planów inwestycyjnych wartość księgową w pozycjach:
 - nieruchomości inwestycyjne w budowie,
 - zapasy,

przyjętych do bilansu wg stanu na 31.12.2013

Lista wycenionych projektów wraz z zastosowaną metodą wyceny dla I tury przedstawia tabela poniżej:

	PROJEKT	SEGMENT	STAN NIERUCHOMOŚCI	METODA WYCENY WARIANT CV	METODA WYCENY WARIANT RV
1	Galeria Echo – Kielce	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
2	Pasaż Grunwaldzki – Wrocław	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
3	Galaxy – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
4	Olimpia – Bełchatów	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
5	Outlet Park – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
6	Veneda – Łomża	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
7	Galeria Echo – Przemyśl	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
8	Galeria Sudecka – Jelenia Góra	Centrum handlowe	W eksploatacji (dla części projektu) i rozbudowie	RV	RV
9	Amber – Kalisz	Centrum handlowe	W eksploatacji od 03/2014	MV-C	MV-C
10	Malta Office Park – Poznań	Biura	W eksploatacji	MV	MV
11	Oxygen – Szczecin	Biura	W eksploatacji	MV	MV
12	Postępu 3 – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
13	Babka Tower – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
14	Astra Park – Kielce	Biura	W eksploatacji	MV	MV
15	Park Rozwoju – Warszawa	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji	MV-C RV	MV-C RV
16	A4 Biznes Park – Katowice	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji, III etap w przygotowaniu	MV-C RV CV	MV-C RV RV
17	Klimt – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
18	Przy Słowiańskim Wzgórzu – Wrocław	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
19	Osiedle Jarzębinowe – Łódź	Mieszkania	I etap zakończona realizacja, w sprzedaży pozostałe etapy w przygotowaniu	MV CV	MV RV
20	Nowy Mokotów – Warszawa	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
21	Kasztanowa Aleja II etap – Poznań	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
22	Osiedle Jaśminowe – Poznań	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
23	Hortus Apartments – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
24	Bronowicka 42 – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
25	Grota 111 – Wrocław	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
26	Osiedle Południowe – Dyminy k. Kielc	Działki	I i II etap zakończona realizacja, w sprzedaży, III etap w realizacji, w sprzedaży	MV RV	MV RV

Lista wycenionych projektów wraz z zastosowaną metodą wyceny dla II tury przedstawia tabela poniżej:

	PROJEKT	SEGMENT	STAN NIERUCHOMOŚCI	METODA WYCENY WARIANT CV	METODA WYCENY WARIANT RV
1	Q22 – Warszawa	Biura	W realizacji	RV	RV
2	West Gate – Wrocław	Biura	W realizacji	RV	RV
3	Tryton – Gdańsk	Biura	W realizacji	RV	RV
4	Beethovena – Warszawa	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
5	Taśmowa – Warszawa	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
6	Opolska – Kraków	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
7	Plac Grunwaldzki – Wrocław	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
8	Sucha – Wrocław	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
9	Hetmańska – Poznań	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
10	Aurus – Łódź	Biura	W przygotowaniu, zrealizowany stan 0	RV	RV
11	Dehtiarivska – Kijów	Biura	W przygotowaniu	RV*	RV
12	Katowice – Kościuszki	Centrum handlowe	W przygotowaniu	CV	RV
13	Hetmańska – Poznań	Centrum handlowe	W przygotowaniu	CV	RV
14	Korona – Braszów	Centrum handlowe	W przygotowaniu	CV	RV
15	Mundo – Budapeszt	Centrum handlowe	W przygotowaniu	RV*	RV
16	Zeusa – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, ostatnie lokale w sprzedaży	MV	MV
17	Kirkor – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, ostatnie lokale w sprzedaży	MV-C	MV-C
18	Pod Klonami (szeregi) – Poznań	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
19	Princess Puławska – Warszawa	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
20	Sowińskiego – Poznań	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
21	Jackowskiego – Poznań	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
22	Czarodziejska – Kraków	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
23	Kościuszki – Kraków	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
24	Spiska – Kraków	Mieszkania	Umowa przedwstępna, w przygotowaniu	CV	RV
25	Rydla – Kraków	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
26	Wodna – Łódź	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
27	Zielona tarasy – Kielce	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
28	Rezydencja Leśne – Warszawa	Działki	Działki pod budowę domów, w sprzedaży	CV	CV
29	Sołacz – Poznań	Działki	Działki pod budowę domów, w przygotowaniu	CV	CV
30	Cracovia – Kraków	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
31	Grottgera – Słupsk	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
32	Krakusa i Wandy – Koszalin	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
33	Al. Wolności – Częstochowa	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
34	Rzepakowa – Katowice	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
35	Miarki – Zabrze	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
36	Prążmowskiego – Radom	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
37	Naramowice – Poznań	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
38	Pamiętkowo – Poznań	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV

PROJEKT	SEGMENT	STAN NIERUCHOMOŚCI	METODA WYCENY WARIANT CV	METODA WYCENY WARIANT RV
39 Zagnańska – Kielce	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
40 Poligonowa – Lublin	Grunt	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV

* brak wycen metodą CV z powodu braku porównywalnych transakcji w ostatnich 2 latach.

Informacja dotycząca propozycji przeznaczenia zysku za 2013 rok

W dniu 30 kwietnia 2014 r. w projektach uchwał zamieszczonych w ogłoszeniu o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. przedstawił propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2013 w wysokości 60.663 tys. złotych (słownie: sześćdziesiąt milionów sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych) wyłączyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Powyzsza rekomendacja przedstawiona zostanie do rozstrzygnięcia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki zwołanemu na dzień 30 maja 2014 roku.

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

6.12.1. Umowy poręczeń

OBOWIĄZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 31 MARCA 2014 [TYS. PLN]

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.
WESTDEUTSCHE IMMOBILIENBANK AG	231 767	do 6 miesięcy od dnia prawomocnego postanowienia o wpisie hipoteki na Nieruchomości	Zabezpieczenie na rzecz Westdeutsche Immobilienbank AG za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 05 grudnia 2013 r. Poręczenie w walucie EUR

Patrz także pkt. 6.19 niniejszego Raportu

W dniu 22 stycznia 2014 r. wygasło poręczenie w wysokości 172 411 560,00 PLN udzielone przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo – 105 Sp. z o.o. (podmiot zależny od Emitenta) za zobowiązania spółki „Oxygen – Projekt Echo – 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA (podmiot zależny od Emitenta) wynikające z Umowy Sprzedaży Nieruchomości zawartej w dniu 27 listopada 2013 r.

6.12.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 31 MARCA 2014 [TYS. PLN]

GWARANT	WARTOŚĆ	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	154	do dnia 31.10.2014 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	9 913	do dnia przekazania przedmiotu najmu, nie później niż do 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	39 264	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.
PKO BP SA	2 155	do dnia 17.05.2016 r.	Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	350	do dnia 31.05.2014 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198-2/PN-O/066/13 z dnia 07 czerwca 2013 r.
PKO BP SA	170	do dnia 31.05.2014 r.	Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198/UK-O/077/13 z dnia 21 czerwca 2013 r.
Echo Investment S.A.	20 857	do dnia 02.07.2020 r.	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	26 717	obowiązywać będzie do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.
Bank PeKaO S.A.	3 600	do dnia 30.06.2016 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24 sierpnia 2012 r. na rzecz Gminy Jelenia Góra. Gwarancja wydana w celu zastąpienia gwarancji w pozycji powyżej.
PKO BP SA	30 000	do dnia 30.11.2014 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. wynikających z porozumienia oraz aneksu nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 29 listopada 2002 r. zawartych w dniu 21 października 2013 r.
Echo Investment S.A.	37 542	do dnia 30.07.2021 r.	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
PKO BP SA	134	do dnia 15.03.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.
PKO BP SA	188	do dnia 07.05.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie.
Echo Investment S.A.	14 411	do dnia 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.

W dniu 31 stycznia 2014 r. wygasta gwarancja w wysokości 4 000 000,00 EUR wystawiona przez Echo Investment S.A. jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z możliwości rozwiązania przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu II etap zawartej pomiędzy Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA (podmiot zależny od Emitenta), a Skua Sp. z o.o.

W dniu 31 stycznia 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji jako zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu II etap zawartej pomiędzy Projekt Echo – 104 Sp. z o.o. (podmiot zależny od Emitenta), a Skua Sp. z o.o. łączna kwota gwarancji to 9 000 000,00 EUR. Gwarancja jest ważna do 30 lipca 2021 r.

W dniu 07 marca 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie. Kwota gwarancji to 188 332,50 PLN. Gwarancja jest ważna do 07 maja 2015 r.

W dniu 14 marca 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Kwota gwarancji to 134 460,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 15 marca 2015 r.

W dniu 31 marca 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach przez Kredytobiorcę - A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (podmiot zależny od Emitenta). Kwota gwarancji to 3 545 886,40 EUR. Gwarancja jest ważna do 30 czerwca 2015

6.13. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2014 wchodziło 113 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna i jedna spółka stowarzyszona konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

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

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
24	"Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o." - S.k.a. (dawniej: „Park Rozwoju – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
25	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
26	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórz” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórz Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
33	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
35	"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
36	"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Brasov	100%	„Echo - Aurus” Sp. z o.o..
37	"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
38	"Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
40	„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
41	„Echo - Park Rozwoju” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	"Elmira Investments" Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	"Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	"El Project Cypr - 1" Ltd	Nikozyja	100%	Echo Investment S.A.
45	"Farrina Investments" Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	„Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXXIV FIZ Forum/XXXIV FIZ Forum
47	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
48	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
49	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
50	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
51	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	„Intermedia Investment” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	„Iris Capital” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
55	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
57	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
58	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
59	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
60	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
61	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
62	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
64	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
65	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
66	„Projekt Echo - 33” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
69	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Echo - 110” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	„Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum/XXXIV FIZ Forum
89	„Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
90	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
91	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
92	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
93	„Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a. (dawniej: „Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o. o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
94	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
95	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
96	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
97	„Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
98	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
99	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
100	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
101	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
102	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
103	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
109	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
110	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
112	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - I Ltd
113	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

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

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

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

I. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta:

- zmiana firmy spółki „Park Rozwoju – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 19 lutego 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Aquarius Business House - „Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na Projekt 1 - „Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 25 lutego 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „A4 - Business Park - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 31 marca 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 26 lutego 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 lutego 2014 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 14 stycznia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo - Park Rozwoju” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” S.k.a.
- zmiana komplementariusza – w dniu 18 lutego 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Iris Capital” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a..

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

6.16. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 412.690.582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa) głosy.

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO POPRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 15 MAJA 2014

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:	189 361 930	45,88%	189 361 930	45,88%
Barcocapital Investment Limited	171 477 880	41,55%	171 477 880	41,55%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,33%	17 884 050	4,33%
ING OFE*	38 513 969	9,33%	38 513 969	9,33%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK*	41 269 050	10,00%	41 269 050	10,00%
PZU Złota Jesień OFE*	22 011 702	5,33%	22 011 702	5,33%

* Dane dotyczące stanu posiadania akcji Emitenta pochodzą z opublikowanych przez OFE raportów prezentujących roczną strukturę aktywów na koniec miesiąca grudnia 2013 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 24 kwietnia 2014 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

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

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, zmiany w stanie posiadania akcji Echo Investment S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentują poniższe tabele:

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	27.02.2014	15.05.2014
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	27.02.2014	15.05.2014
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 000 000 akcji	1 000 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Mariusz Waniołka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 24 kwietnia 2014 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od osób zarządzających lub nadzorujących odnośnie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta.

6.18. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W I kwartale 2014 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W I kwartale 2014 r. spółka Echo Investment S.A. udzieliła dwóch poręczeń na rzecz podmiotów zewnętrznych, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz także pkt. 6.11.

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

Uchwała Zarządu w sprawie Programu Emisji obligacji

W dniu 18 marca 2014 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki w liczbie do 2.000.000, o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 złotych („Program Emisji”, „Obligacje”).

Obligacja będą emitowane na następujących warunkach:

- Obligacje będą emitowane na podstawie art. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”).

- Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. („Ustawa o Ofercie Publicznej”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
- Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz z suplementu emisyjnego zawierającego szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przez ich emisją.
- Obligacje będą niezabezpieczone.
- Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
- Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.
- Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 10 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin oraz zasady wykupu będą określone w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji, który może również przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza.
- Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełnienia, będzie zawarty w podstawowych warunkach emisji i suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
- Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzonej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
- Warunki emisji danej serii Obligacji nie będą przewidywać minimalnej liczby Obligacji, której subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

Grota 111 - nowy projekt mieszkaniowy Echo Investment we Wrocławiu

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację nowej inwestycji mieszkaniowej w stolicy Dolnego Śląska. W ramach I etapu inwestycji Grota 111 powstanie 100 mieszkań o powierzchni od 27 do 99 mkw.

Grota 111 to dwa kameralne budynki wielorodzinne, charakteryzujące się nowoczesną architekturą, zaprojektowane przez renomowaną pracownię Kuryłowicz & Associates. Pierwszy etap obejmuje 100 mieszkań o powierzchni od 27 do 99 mkw. z przestronnymi balkonami, tarasami i ogródkami.

W styczniu br. Została podpisana umowa z generalnym wykonawcą kompleksu mieszkaniowego Grota 111- spółką KRAK-CHEM. Wartość umowy to 19,33 mln zł netto.

Bronowicka 42 - nowy projekt mieszkaniowy w Krakowie

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację i sprzedaż nowej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Bronowicach - jednej z najbardziej cenionych dzielnic miasta.

Bronowicka 42 to neomodernistyczny budynek w układzie przypominającym zabudowę tarasową. Zaprojektowano w nim 60 mieszkań (od 1-pokojowych do 4-pokojowych) o powierzchniach od 28 do 94 mkw. Ich usytuowanie na działce umożliwia widokowe otwarcie na Las Wolski oraz Wzgórze Św. Bronisławy. Mieszkania na parterze posiadać będą przestronne ogródki. Ceny mieszkań zaczynają się od 5 560 zł brutto za mkw.

Budynek wyposażony będzie w cichobieżną windę umożliwiającą komunikację między poziomem garażu, a kondygnacjami mieszkalnymi. Przy głównym wejściu zlokalizowana zostanie recepcja, w której czuwać będzie całodobowa ochrona. Poczucie bezpieczeństwa wzmocnią również wideo domofony i nowoczesny monitoring.

Autorem projektu jest pracownia architektoniczna Biuro Projektów Witold Saran z Krakowa. W styczniu br. spółka Echo Investment podpisała umowę z generalnym wykonawcą inwestycji – krakowską firmą Expres Konkurent. Jej wartość to 9,85 mln zł netto. Zakończenie realizacji zaplanowano na lipiec 2015 roku.

Rusza realizacja II etapu Osiedla Jarzębinowego

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację II etapu Osiedla Jarzębinowego w Łodzi. Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma RE-BAU.

W ramach II etapu Osiedla Jarzębinowego powstanie sześciopiętrowy budynek, w którym znajdzie się 97 mieszkań o powierzchniach od 32 do 113 mkw. realizacja inwestycji rozpocznie się pod koniec marca br. Zakończenie zaplanowano w sierpniu 2015 roku. Wartość umowy z wykonawcą to blisko 15,5 mln zł.

Osiedle Jarzębinowe zlokalizowane jest na Bałutach, przy ul. Okopowej. W ramach I etapu spółka Echo Investment zrealizowała 120 mieszkań o pow. od 32 do 87 mkw. zlokalizowanych w dwóch budynkach. Wysoki standard wykonania i szeroka oferta spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem klientów. Obecnie dostępne są jeszcze gotowe mieszkania, oddane do użytku w ramach tej części inwestycji

Galeria Amber w Kaliszu otwarta

20 marca 2014 roku rozpoczęła działalność Galeria Amber zrealizowana przez Echo Investment w Kaliszu.

Galeria Amber to trzykondygnacyjne centrum handlowo-rozrywkowe zlokalizowane w centrum Kalisza, w sąsiedztwie głównych dworców PKP i PKS, u zbiegu ul. Gómośląskiej i Trasy Bursztynowej. To największy tego typu obiekt w aglomeracji kalisko-ostrowskiej liczącej blisko 350 000 mieszkańców. Powierzchnia przeznaczona pod wynajem to 33 500 mkw.

Informacja na temat wyceny portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej Echo Investment

W dniu 20 marca 2014r. Spółka otrzymała wycenę portfela 26 nieruchomości Grupy Kapitałowej Echo Investment, według stanu na dzień 31 stycznia 2014r., sporządzoną przez niezależną firmę doradczą w dziedzinie nieruchomości - Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wycena dotyczy portfela projektów komercyjnych znajdujących się w eksploatacji wraz z kolejnymi etapami lub rozbudowami oraz projektów mieszkaniowych będących w sprzedaży wraz z kolejnymi etapami w przygotowaniu.

Zastosowano 4 metody wycen:

1. Wartość rynkowa po zakończeniu (MV) - metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona,
2. Wartość rynkowa po zakończeniu dla projektów z nakładami do poniesienia (MV-C) – metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona (oddana do użytkowania) jednak pozostały jeszcze nakłady do wydania, wynikiem tej wyceny jest wartość (MV) pomniejszona o nominalne nakłady do poniesienia,
3. Wartość rynkowa rezydualna (RV) – metoda dochodowa, wartość z uwzględnieniem nakładów do poniesienia, wartość ta jest zdyskontowana na dzień wyceny,
4. Wartość rynkowa gruntu (CV) – metoda porównawcza, wartość gruntu podana na podstawie rynkowych transakcji sprzedaży gruntów na rynkach lokalnych lub podobnych, zastosowano tą metodę dla nieruchomości w przygotowaniu, gdzie nie rozpoczęła się jeszcze realizacja oraz dla gruntów bez zatwierdzonych planów inwestycyjnych

Wartości z wycen przedstawiają się następująco:

[TYS.PLN]	WARTOŚĆ Z WYCENY WARIANT CV	WARTOŚĆ Z WYCENY WARIANT RV	WARTOŚĆ BILANSOWA
Centra handlowe	3 403 901	3 485 643	2 668 539
Biura	967 355	974 820	826 970
Projekty mieszkaniowe	299 010	291 200	255 268
Razem	4 670 267	4 751 663	3 750 777

Różnica wartości pomiędzy wariantami wynika z innego podejścia do projektów w przygotowaniu:

- Wariant CV: wartości projektów w przygotowaniu zostały pokazane jako wartość gruntu wycenionego metodą porównawczą (CV),
- Wariant RV: wartości projektów w przygotowaniu zostały wycenione metodą wartości rynkowej rezydualnej (RV).

Wartość bilansowa oznacza:

- dla projektów komercyjnych w eksploatacji, w budowie oraz przygotowaniu wartość księgową przyjętą do bilansu wg stanu na 31.12.2013,

- dla projektów mieszkaniowych wartość zapasów wg stanu na 31.01.2014 – jest to zgodne z datą i przedmiotem wyceny.

Listę wycenionych projektów wraz z zastosowaną metodą wyceny przedstawia tabela poniżej:

PROJEKT	SEGMENT	STAN NIERUCHOMOŚCI	METODA WYCENY WARIANT CV	METODA WYCENY WARIANT RV
1 Galeria Echo – Kielce	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
2 Pasaż Grunwaldzki – Wrocław	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
3 Galaxy – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
4 Olimpia – Bełchatów	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
5 Outlet Park – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
6 Veneda – Łomża	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
7 Galeria Echo – Przemyśl	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
8 Galeria Sudecka – Jelenia Góra	Centrum handlowe	W eksploatacji (dla części projektu) i rozbudowie	RV	RV
9 Amber – Kalisz	Centrum handlowe	W eksploatacji od 03/2014	MV-C	MV-C
10 Malta Office Park – Poznań	Biura	W eksploatacji	MV	MV
11 Oxygen – Szczecin	Biura	W eksploatacji	MV	MV
12 Postępu 3 – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
13 Babka Tower – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
14 Astra Park – Kielce	Biura	W eksploatacji	MV	MV
15 Park Rozwoju – Warszawa	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji	MV-C RV	MV-C RV
16 A4 Biznes Park – Katowice	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji, III etap w przygotowaniu	MV-C RV CV	MV-C RV RV
17 Klimt – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
18 Przy Słowiańskim Wzgórzu – Wrocław	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
19 Osiedle Jarzębinowe – Łódź	Mieszkania	I etap zakończona realizacja, w sprzedaży pozostałe etapy w przygotowaniu	MV CV	MV RV
20 Nowy Mokotów – Warszawa	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
21 Kasztanowa Aleja II etap – Poznań	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
22 Osiedle Jaśminowe – Poznań	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
23 Hortus Apartments – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
24 Bronowicka 42 – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
25 Grota 111 – Wrocław	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
26 Osiedle Południowe – Dyminy k. Kielc	Działki	I i II etap zakończona realizacja, w sprzedaży, III etap w realizacji, w sprzedaży	MV RV	MV RV

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

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

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Krakowie (Hortus Apartments przy ul. Korzeniowskiego)
 - Łodzi (Os. Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
 - Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież),
 - Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej),
 - Wrocławiu (Przy Śłowiańskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w:
 - Bilczy k. Kielc (Bilcza II etap)
 - Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek w:
 - Mastowie k. Kielc
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - rozbudowa Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2014 R.

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA [TYS. PLN] WEDŁUG STANU NA:

	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	704	813	1 063
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	36 002	36 505	14 202
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 172	3 172	3 050
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	925 441	925 441	922 147
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	13 956	14 090	14 584
1.6. Udzielone pożyczki	26	32	-
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 644	11 452	13 272
	991 945	991 505	968 318
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	285 863	266 624	257 619
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 683	3 376	921
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	2 752	-	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	64 769	59 186	61 832
2.5. Udzielone pożyczki	210 699	208 128	319 098
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	195	40	-
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	151 165	9 897	6 749
	719 126	547 251	646 219
Aktywa razem	1 711 071	1 538 756	1 614 537

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA WEDŁUG STANU NA[TYS. PLN]

	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
Kapitał własny i zobowiązania			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	574 873	574 873	567 091
1.3. Zakumulowany zysk (strata)	104 668	60 663	49 322
	700 176	656 171	637 413
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	2 000	2 000
	2 000	2 000	2 000
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	606 918	509 110	717 586
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	1 209	1 521	17 037
	608 127	510 631	734 623
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	343 980	334 191	204 849
4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 076	2	307
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	957	2 573	3 684
4.4. Zobowiązania handlowe	26 414	12 335	9 397
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	23 367	16 870	18 409
4.6. Zobowiązania pozostałe	3 974	3 983	3 855
	400 768	369 954	240 501
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 711 071	1 538 756	1 614 537

WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
Wartość księgowa	700 176	656 171	637 413
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,70	1,59	1,52

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	429 409	564 027	121 679
Razem pozycje pozabilansowe	429 409	564 027	121 679

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 31.03.2014	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2013 DO 31.03.2013
	Przychody	40 290
Koszt własny sprzedaży	(10 476)	(66 388)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 814	20 826
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	(702)
Koszty sprzedaży	(5 617)	(5 645)
Koszty ogólnego zarządu	(10 342)	(9 104)
Pozostałe przychody operacyjne	44 759	17 390
Pozostałe koszty operacyjne	(779)	(448)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	57 835	22 317
Przychody finansowe	4	2 463
Koszty finansowe	(12 577)	(16 164)
Zysk brutto	45 262	8 616
Podatek dochodowy	(1 257)	(407)
Zysk netto	44 005	8 209
Zysk netto (zanualizowany)	96 459	36 813
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	420 000 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,23	0,09
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,23	0,09

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2014.01.01 do 2014.03.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	574 873	-	60 663	656 171
Zmiany w okresie:					
Akcje własne	-	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	44 005	44 005
Zmiany razem	-	-	-	44 005	44 005
Stan na koniec okresu	20 635	574 873	-	104 668	700 176
Za rok poprzedni okres od 2013.01.01 do 2013.12.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	567 091	-	41 113	629 204
Zmiany w okresie:					
Akcje własne	(365)	(33 331)	-	-	(33 696)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	41 113	-	(41 113)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	60 663	60 663
Zmiany razem	(365)	7 782	-	19 550	26 967
Stan na koniec okresu	20 635	574 873	-	60 663	656 171
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2013.01.01 do 2013.03.31					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	567 091	-	41 113	629 204
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517	-	(16 517)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	8 209	8 209
Zmiany razem	-	16 517	-	(8 308)	8 209
Stan na koniec okresu	21 000	583 608	-	32 805	637 413

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 31.03.2014	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2013 DO 31.03.2013
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	45 262	8 616
II. Korekty:	(29 657)	987
1. Amortyzacja	872	850
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(30 384)	147
4. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(145)	(10)
III. Zmiany kapitału obrotowego	(7 885)	42 970
1. Zmiana stanu rezerw	-	1
2. Zmiana stanu zapasów	(35 710)	43 919
3. Zmiana stanu należności	11 443	7 849
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 382	(8 799)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	7 720	52 573
V. Podatek dochodowy zapłacony	(681)	(2 559)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	7 039	50 014
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	74 564	109 885
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	776	1
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	-
3. Z aktywów finansowych	73 704	109 884
4. Inne wpływy inwestycyjne	84	-
II. Wydatki	(34 671)	(95 893)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(909)	(867)
2. Inwestycje w nieruchomości	-	702
3. Na aktywa finansowe	(33 762)	(95 728)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	39 893	13 992

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 31.03.2014	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2013 DO 31.03.2013
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy	107 922	237 099
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	7 922	4 909
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000	232 190
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(13 431)	(297 373)
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	-	(59 675)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(220 000)
6. Odsetki	(13 431)	(17 698)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	94 491	(60 274)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	141 423	3 732
E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym::	141 423	3 732
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9 937	3 017
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+/-D)	151 360	6 749
- o ograniczonej możliwości dysponowania	195	-

Kielce, dnia 15 maja 2014 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:			Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Główny Księgowy
Piotr Gromniak	Artur Langner	Waldemar Lesiak	Tomasz Sułek

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl