



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA III 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 III 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. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie.....	17
6.9. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	17
6.10. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	19
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	19
6.13. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment	21
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.....	24
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	24
6.16. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	25
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	25
6.18. Informacje o postępowaniu przed sądem	25
6.19. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	26
6.20. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	26
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	26
6.22. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	26
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2014 r.	28

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	W TYS. PLN		W TYS. EURO	
	OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	OD 01.01.2013 DO 30.09.2013	OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	OD 01.01.2013 DO 30.09.2013
I. Przychody operacyjne	372 510	398 703	89 111	94 410
II. Zysk (strata) operacyjny	597 053	492 094	142 825	116 524
III. Zysk (strata) brutto	491 534	315 074	117 583	74 607
IV. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	454 887	307 443	108 817	72 800
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 413	214 646	12 299	50 827
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(240 489)	179 620	(57 529)	42 533
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	56 085	(179 589)	13 417	(42 525)
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(132 991)	214 677	(31 813)	50 834
IX. Aktywa razem	6 424 665	5 908 711	1 528 483	1 401 397
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 206 102	2 745 193	767 837	651 091
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 633 767	2 320 625	620 593	550 394
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	528 504	819 475	126 573	194 359
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)	1,16	1,55	0,28	0,37
XV. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,77	6,65	1,86	1,58

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA
DZIEŃ I ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2014 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	STAN NA 30.09.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 30.09.2013 KONIEC KWARTAŁU
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	484	815	896
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	46 832	75 406	67 284
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 974 989	2 997 807	3 022 476
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 237 764	1 354 802	1 316 092
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	16 281	16 866	20 822
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	61 812	57 993	46 597
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	809	5 962	-
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 028	30 888	10 615
	5 373 999	4 540 539	4 484 782
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	628 703	499 499	466 745
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	5 254	4 483	3 280
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	74 723	507 276	224 352
2.4. Należności handlowe i pozostałe	41 029	57 084	76 016
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 223	42 072	61 282
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	6 986	1 954	-
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	60 522	64 570	61 686
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	209 226	352 392	530 568
	1 050 666	1 529 330	1 423 929
3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	94 152	-
Razem aktywa obrotowe i aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 050 666	1 623 482	1 423 929
AKTYWA RAZEM	6 424 665	6 164 021	5 908 711

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

	STAN NA 30.09.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 30.09.2013 KONIEC KWARTAŁU
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 206 102	2 765 438	2 745 193
1.1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 742 257	2 411 154	2 439 436
1.1.3. Nabyte akcje własne	-	-	(28 647)
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	454 887	331 103	307 443
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(11 677)	2 546	5 961
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	14	17	121
	3 206 116	2 765 455	2 745 314
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy długoterminowe	-	-	-
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	2 000	6 451
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 278	21 547	16 846
	56 278	23 547	23 297
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 469 049	2 026 690	2 192 867
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	-	-	6 374
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	47 234	45 095	46 367
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	117 484	75 016	75 017
	2 633 767	2 146 801	2 320 625
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	284 897	559 468	448 331
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	173	3 936	171
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 381	29	55
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	7 432	483 493	238 857
4.5. Zobowiązania handlowe	108 558	115 468	89 406
4.6. Zobowiązania pozostałe	18 772	19 707	13 056
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	106 291	46 117	29 599
	528 504	1 228 218	819 475
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 424 665	6 164 021	5 908 711
Wartość księgowa (w tys. zł)	3 206 102	2 765 438	2 745 193
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,77	6,70	6,65
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,77	6,70	6,65

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	STAN NA 30.09.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 30.09.2013 KONIEC KWARTAŁU
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	75 952	54 015	54 409

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2014 - 30.09.2014	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 30.09.2014	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2013 -30.09.2013	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 -30.09.2013
Przychody	149 124	372 510	138 064	398 703
Koszt własny sprzedaży	(59 319)	(150 413)	(57 162)	(172 857)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	89 805	222 097	80 902	225 846
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	4 977	437 202	(70 090)	317 492
Koszty sprzedaży	(6 471)	(20 318)	(5 780)	(17 460)
Koszty ogólnego zarządu	(18 050)	(47 980)	(14 929)	(41 589)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(283)	6 052	7 551	7 805
Zysk operacyjny	69 978	597 053	-2 346	492 094
Przychody finansowe	1 275	5 519	(73)	7 941
Koszty finansowe	(33 108)	(105 249)	(35 110)	(118 541)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	2 053	3 544	3 972	(3 658)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(6 645)	(12 749)	41 731	(54 065)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	1 153	3 416	(1 677)	(8 697)
Zysk (strata) brutto	34 706	491 534	6 497	315 074
Podatek dochodowy	(4 633)	(36 540)	(1 103)	(7 527)
Zysk (strata) netto, w tym:	30 073	454 994	5 394	307 547
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	107	28	104
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30 073	454 887	5 366	307 443
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		478 547		640 534
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,16		1,55

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2014 - 30.09.2014	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 30.09.2014	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2013 -30.09.2013	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 -30.09.2013
Zysk (strata) netto	30 073	454 994	5 394	307 547
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(465)	(14 223)	(7 059)	6 130
	(465)	(14 223)	(7 059)	6 130
Całkowity dochód za okres, w tym:	29 608	440 771	(1 665)	313 677
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29 608	440 664	(1 693)	313 573
Całkowity dochód mniejszości	-	107	28	104

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
3 KWARTAŁY OD 01.01.2014 DO 30.09.2014 (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	-	331 103	-	(331 103)	-	-	-	-
Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(14 223)	(14 223)	-	(14 223)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	454 887	-	454 887	107	454 994
Stan na koniec okresu	20 635	2 742 257	-	454 887	(11 677)	3 206 102	14	3 206 116
3 KWARTAŁY OD 01.01.2013 DO 30.09.2013 (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)	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	6 130	6 130	(6)	6 124
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	307 443	-	307 443	104	307 547
Stan na koniec okresu	21 000	2 439 436	(28 647)	307 443	5 961	2 745 193	121	2 745 314

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 30.09.2014	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 - 30.09.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	491 534	315 074
II. Korekty razem	(341 671)	(127 778)
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	(3 416)	8 697
2. Amortyzacja środków trwałych	3 501	2 154
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	12 749	54 065
4. Odsetki	86 762	98 945
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(437 429)	(291 096)
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	(3 838)	(543)
III. Zmiany kapitału obrotowego:	(92 083)	32 123
1. Zmiana stanu rezerw	-	(1 313)
2. Zmiana stanu zapasów	(126 582)	(453)
3. Zmiana stanu należności	454 239	(175 376)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(419 740)	209 265
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	57 780	219 419
1. Podatek dochodowy zapłacony	(6 367)	(4 773)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	51 413	214 646
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	144 817	466 776
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	892	139
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	96 179	451 396
3. Z aktywów finansowych	47 746	15 241
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(385 306)	(291 156)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 097)	(15 401)
2. Inwestycje w nieruchomości	(374 697)	(270 058)
3. Na aktywa finansowe	(7 402)	(5 697)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	(110)	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(240 489)	175 620

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

	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 30.09.2014	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 - 30.09.2013
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 140 849	998 920
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	887 511	679 377
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	245 500	315 000
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	4 000	4 000
5. Inne wpływy finansowe	3 838	543
II. Wydatki	(1 084 764)	(1 174 509)
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	(682 706)	(744 855)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(300 000)	(320 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(31)	(1 655)
8. Odsetki	(102 027)	(107 999)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	56 085	(175 589)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(132 991)	214 677
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(147 214)	220 806
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(14 223)	6 129
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	416 962	371 448
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	269 748	592 254
- o ograniczonej możliwości dysponowania	60 522	61 686

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 30 września 2014 oraz 30 września 2013 Grupa Kapitałowa zatrudniła odpowiednio 374 i 353 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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 września 2014 i za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2014 roku, dane porównawcze za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2013 roku w odniesieniu do rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 30 września 2013 w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE.

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

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

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zmiany zasad rachunkowości wskazanych poniżej w punkcie 6.3.

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 okresie 9 miesięcy 2014 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości poza zastosowaniem od 1 stycznia 2014 r. MSSF 11. Zgodnie z MSSF 11 wspólne porozumienia są klasyfikowane jako wspólne przedsięwzięcia lub wspólne operacje. Grupa przeanalizowała wspólne porozumienie (WAN 11 Sp. z o.o.) istniejące na 1 stycznia 2013 r. w świetle MSSF 11 i skonstruowała, że wypełnia ono przesłanki wspólnego przedsięwzięcia na podstawie oceny warunków określonych w MSSF 11 par. B19-B33. Zgodnie z MSSF 11 zastosowano nową politykę rachunkowości dotyczącą ujęcia udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. Grupa wycofała z bilansu sprawozdanie finansowe WAN 11 Sp. z o.o., które do tej pory konsolidowane było metodą proporcjonalną (w proporcji wynoszącej 50%) i zastosowała odpowiednio do ujęcia inwestycji w spółkę WAN 11 Sp. z o.o. metodę praw własności. Dostosowując się do MSSF 11 "Wspólne porozumienia" Grupa przekształciła dane porównawcze za rok 2013 oraz za 9 miesięcy 2013r.

Zmiana w polityce rachunkowości nie miała wpływu na wskaźnik zysku na akcję.

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 za 9 miesięcy 2014 roku to Nieruchomości Inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne to centra handlowe i projekty biurowe przeznaczone na wynajem. 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 otrzymała wycenę m. in. nieruchomości inwestycyjnych, według stanu na dzień 31 stycznia 2014 roku, sporządzoną przez niezależną firmę doradczą 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 4.186.123 tys. PLN (przeliczając wg kursu EUR/PLN z 30 września 2014 roku) – kwota ta obejmuje nieruchomości inwestycyjne wykazane w bilansie na 30 września 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 30 września 2014 roku Grupa zgodnie z polityką rachunkowości zastosowała stopy kapitalizacji (Yield) z wycen Knight Frank, a dochód operacyjny netto (NOI) przyjęła 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 standów – ruchomych stoisk (w związku z tym, że przychody te osiągnięły 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%.

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

6.5.1. Najważniejsze zdarzenia w III kwartale 2014 roku

Umowa nabycia nieruchomości

W dniu 3 lipca 2014 r. podmiot zależny od Emitenta, spółka Dellia Investments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-803 Warszawa Aleje Jerozolimskie 56C), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000441211 (dalej: Kupujący) podpisała ze spółką prawa hiszpańskiego pod firmą BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A. z siedzibą w Madrycie, Hiszpania, przy Paseo de la Castellana 189, Madryt, Hiszpania, wpisaną do Głównego Rejestru Handlowego (Registro Mercantil Central) w Madrycie na karcie M-522312 (dalej: Sprzedający) ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności położonych w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 58 i ulicy Chłodnej (dalej: Nieruchomość).

Cena netto za Nieruchomości wynosi 42.000.000,00 EUR (czterdzieści dwa miliony euro), co na dzień przekazania raportu bieżącego, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 174.451.200,00 PLN (sto siedemdziesiąt cztery miliony czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście).

Nabycie aktywów zostało sfinansowane z kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

Umowa nie zawiera żadnych specyficznych warunków charakterystycznych dla tej umowy i nie odbiega od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Na nabytej Nieruchomości (stanowiącej teren dawnych Browarów Warszawskich) Echo Investment S.A. planuje realizację, w okresie 5-7 lat, projektów deweloperskich o szacunkowej powierzchni ok. 100.000 m.kw. w segmencie biurowym i mieszkaniowym. W ocenie Emitenta wstępny, szacunkowy koszt związany z realizacją ww. planów inwestycyjnych na nabytej Nieruchomości wynosi ok. 1 mld PLN.

Aneks do umowy kredytowej

W dniu 30 lipca 2014 r. Emitent podpisał aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym („Aneks”) z Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Bank”).

Na mocy podpisanego Aneksu Bank podwyższył wartość udzielonego Spółce kredytu do wysokości 75 mln PLN oraz przedłużył okres kredytowania do dnia 30 lipca 2016 roku. Na koniec 2014 roku oraz koniec I kwartału 2015 roku Bank przeprowadzi weryfikację poziomu określonego w umowie kredytowej wskaźnika finansowego. W przypadku nie spełnienia wymaganych poziomów wskaźnika data spłaty kredytu będzie przypadać na 30 lipca 2015 roku.

6.5.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 30 września 2014 Grupa posiadała w portfelu projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 30 września 2014 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	13,5
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 500	14,0
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200	12,5
Kalisz	ul. Górnośląska	Amber	33 600	5,1
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 300	3,0
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
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 700	0,4
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		264 900	55,2
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,2
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)	17 800	3,0
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		97 600	17,1
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		362 500	72,3

* 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 (uwzględnia wycenę wakatów)

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	2,8	II H 2013	I H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	18 600	2,8		
Katowice, ul. Kościuszki	36 700	6,0	I H 2016	I H 2017
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15 700	3,0	II H 2015	I H 2017
Szczecin Outlet Park,(etap II)	4 900	0,8	I H 2015	II H 2015
Szczecin Outlet Park,(etap III)*	3 400	0,5		
Poznań Metropolis*,	33 300	6,1		
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	94 000	16,4		
Budapeszt Mundo, (Węgry)	34 200	8,4	II H 2015	II H 2017
Brasov Korona, (Rumunia)**	23 600	3,7		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	57 800	12,1		
CENTRA HANDLOWE RAZEM	170 400	31,3		

*projekt w fazie koncepcyjnej

** rozpoczęcie realizacji uzależnione od uzyskania oczekiwanego poziomu najmu

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 Plac Grunwaldzki	16 900	3,0	II H 2014	I H 2016
Wrocław West Gate	16 200	2,9	I H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 300	1,6	II H 2013	II H 2015
Kraków Opolska (etap I)	19 100	3,3	I H 2014	II H 2015
Gdańsk Tryton	23 700	4,0	II H 2013	II H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	153 300	33,0		
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	3,5	II H 2015	I H 2017
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	6,8	I H 2017	I H 2020
Warszawa Taśmowa (etap I)	15 000	2,7	I H 2015	II H 2016
Warszawa Taśmowa (etap II – IV)	44 400	8,1	I H 2016	II H 2019
Kraków Opolska (etap II – III)	38 200	6,6	II H 2015	II H 2018
Wrocław Sucha I - II	25 600	4,5	I H 2015	I H 2017
Katowice A4 Business Park (etap III)	12 400	2,1	I H 2015	I H 2016
Poznań Hełmańska (etap I – III)	39 900	6,7	I H 2015	I H 2019
Łódź Aurus (etap I)	9 600	1,6	I H 2015	I H 2016
Łódź Aurus (etap II)	9 600	1,6	I H 2016	I H 2017
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	249 500	44,2		
Kijów Dehtiarivska (etap I-VI)*	107 600	23,1		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	107 600	23,1		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	510 400	100,3		

* rozpoczęcie realizacji uzależnione jest od ustabilizowania sytuacji politycznej na Ukrainie

GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]
Kraków, Cracovia**	17 400
Warszawa, Browary***	27 600
GRUNTY INWESTYCYJNE	45 000

** projekt w fazie koncepcyjnej

*** grunt zakupiony w 2014 r.

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa, Nowy Mokotów (etap I)	11 600	94,0	II H 2012	II H 2014
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II)	11 800	94,8	I H 2014	I H 2016
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	II H 2017
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (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
Kraków, Czarodziejska / Tyniecka	5 700	84,4	II H 2014	I H 2016
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 REALIZACJI [PUM]	63 300	490,7		
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III-IV)	18 900	161,4	II H 2015	II H 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4 700	71,8	I H 2015	I H 2017
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (II – IV)	13 500	73,3	I H 2015	I H 2020
Poznań, Jackowskiego	8 000	52,0	I H 2015	I H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap II – IV)	12 700	85,5	II H 2014	I H 2019
Kraków, Kościuszki	5 400	57,8	I H 2015	I H 2017
Kraków, Rydla	8 700	63,8	II H 2015	II H 2017
Kraków, Spiska I	6 600	52,2	II H 2014	II H 2016
Kraków, Spiska II - III	13 800	114,2	II H 2016	I H 2020
Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III)	12 500	67,7	I H 2016	II H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III –V)	34 400	171,8	II H 2015	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	68,2	I H 2016	II H 2019
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	152 900	1 039,7		
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM	216 200	1 530,4		

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
Kielce, Występa	134 500	15,5	II H 2016	II H 2017
Poznań, Sołacz	17 300	11,0	I H 2016	II H 2017
Warszawa, Rezydencje Leśne (w trakcie sprzedaży)	52 900	41,0	II H 2010	II H 2012
Kielce, Zielone Tarasy	3 600			
DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ	251 700	74,1		
Lublin, ul. Poligonowa*	1 060 000			
Poznań, Naramowice*	350 000			
Warszawa, Browary**	16 100			
GRUNTY INWESTYCYJNE	1 426 100			
RAZEM GRUNTY	1 677 800			

* projekt w fazie koncepcyjnej

** grunt zakupiony w 2014 r.

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 III kwartale 2014 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Łodzi: Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej
 - w Krakowie: Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego
 - w Poznaniu: Kasztanowa Aleja II przy ul. Wojkowej (projekt oddany do użytkowania w III kwartale), Pod Klonami przy ul. Rubież
 - w Warszawie: Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej
 - we Wrocławiu: Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe)
- 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
 - wycenę wakatów i standów
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena) – w bilansie w pozycji nieruchomości inwestycyjne
- 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

Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w III kwartale 2014:

- nie wystąpiły

2. 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 4,2693 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH NA 30 WRZEŚNIA 2014:

		WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ		ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR]						
		BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	2014 IVQ	2015 IQ	2015 IIQ	2015 IIIQ	2015 IVQ	2016 IH	2016 IIH
Opcje	EUR/PLN	0,8	150,0					50,0		100,0
Forward	EUR/PLN	6,9	108,7	60,1	19,9	25,1	3,0		0,6	

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 III KWARTALE 2014:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	77	52%	21	35%
powierzchnie mieszkaniowe	51	34%	30	51%
obiekty biurowe	20	13%	7	13%
nieprzypisane do ww. segmentów	1	1%	1	1%
wyniki operacyjne, razem	149	100%	59	100%

6.8. Objasnienia 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. Sprzedaż projektów mieszkaniowych uzależniona jest od oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Natomiast przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, 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 30 WRZEŚNIA 2014 [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	NOTOWANA NA BONDSPT	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A.	TAK (ISIN : PLECHPS00100)	Obligacje	115 000	18.05.2015	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	NIE	Obligacje	145 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża
DM PKO BP/ Emisja serii A	TAK (ISIN : PLECHPS00142)	Obligacje publiczne	50 000	26.06.2016	WIBOR 6M + marża
DM PKO BP/ Emisja serii B	TAK (ISIN : PLECHPS00167)	Obligacje publiczne	25 000	02.07.2016	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	TAK (ISIN : PLECHPS00118)	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	TAK (ISIN : PLECHPS00126)	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	TAK (ISIN : PLECHPS00134)	Obligacje	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	TAK (ISIN : PLECHPS00159)	Obligacje	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża
RAZEM			785 500		

Na dzień 30 września 2014 roku Program Emisji pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

W ramach tego pakietu 35 mln jest objęte gwarancją nabycia przez mBank S.A. Umowa ta obowiązuje do 31 sierpnia 2015 roku.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.) z siedzibą w Warszawie Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała w dniu 19 lutego 2014 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat. Data wykupu przypada na 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.

Dnia 15 maja 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 70,5 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 19 maja 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.

Dnia 30 czerwca 2014 roku Spółka wykupiła obligacje na łączną kwotę 300 mln PLN.

Zarząd spółki Echo Investment S.A. w dniu 18 marca 2014 r. 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.

Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła w dniu 24 czerwca 2014 roku Prospekt emisyjny sporządzony w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji spółki Echo Investment S.A. emitowanych w ramach programu emisji o łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 zł. Dnia 5 września 2014 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła aneks nr 1 do Prospektu emisyjnego podstawowego,

Na datę publikacji raportu za trzeci kwartał 2014 roku Spółka przeprowadziła cztery emisje na łączną wartość nominalną 200 mln PLN.

Spółka wyemitowała :

- 500.000 (pięćset tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda i terminie wykupu w dniu 26 czerwca 2016 r. Emisja nastąpiła na podstawie Uchwały Emisyjnej Zarządu Spółki z dnia 25 czerwca 2014 r. Kod ISIN obligacji to :PLECHPS00142; Dzień Emisji Obligacji serii A przypadł na dzień 22 lipca 2014 r.

- 250.000 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda i terminie wykupu w dniu 2 lipca 2016 r. Emisja nastąpiła na podstawie Uchwały Emisyjnej Zarządu Spółki z dnia 1 lipca 2014 r. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00167. Dzień Emisji Obligacji serii B przypadł na dzień 22 lipca 2014 r.

- 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda i terminie wykupu w dniu 4 marca 2018 r. Emisja nastąpiła na podstawie Uchwały Emisyjnej Zarządu Spółki z dnia 1 września 2014 r. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00175. Dzień Emisji Obligacji serii C przypadł na dzień 6 października 2014 r.

- 500.000 (pięćset tysięcy) obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda, terminie wykupu w dniu 20 kwietnia 2018 r. Emisja nastąpiła na podstawie Uchwały Emisyjnej Zarządu Spółki z dnia 15 października 2014 r. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00183. Dzień Emisji Obligacji serii D przypadł dnia 7 listopada 2014 roku.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. 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

Emisja obligacji publicznych serii C i D

Patrz pkt. 6.9 niniejszego raportu.

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 30 WRZEŚNIA 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 Echo Investment S.A. 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.
BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	218 709	obowiązywać będzie do momentu spełnienia warunków określonych w umowie poręczenia, jednakże nie później niż do 31.12.2025 r.	Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Część poręczenia w walucie EUR.

Patrz także pkt. 6.20 niniejszego Raportu

W dniu 29 lipca 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło poręczenia w kwocie 42 751 440 EUR oraz 40 200 000 PLN na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. jako zabezpieczenie za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (spółka zależna od Emitenta) wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 19 grudnia 2013 r., umowy ramowej z dnia 19 kwietnia 2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF zawartej 17 września 2013 r.

W dniu 19 września 2014 r. wygasto poręczenie w wysokości 55 562 406,24 EUR udzielone przez Echo Investment S.A. na rzecz Westdeutsche Immobilienbank AG za zobowiązania spółki Farrina Investments Sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta) wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 05 grudnia 2013 r.

6.12.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 30 WRZEŚNIA 2014 [TYS. PLN]

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	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.
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	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.
PKO BP SA	1 000	do dnia 31.12.2014 r.	Zabezpieczenie zwrotu zaliczki na rzecz „Leroy – Merlin Inwestycje” Sp. z o.o. w związku z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości zawartą dnia 9 kwietnia 2014 r.
PKO BP SA	88	do dnia 10.08.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie.
PKO BP SA	101	do dnia 29.04.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.
PKO BP SA	151	do dnia 31.08.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.
Echo Investment S.A.	9 923	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.	39 274	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.
Echo Investment S.A.	20 878	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.	26 744	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.
Echo Investment S.A.	37 580	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.
Echo Investment S.A.	29 612	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.
Echo Investment S.A.	13 148	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki 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.

W dniu 09 lipca 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 100 770,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 kwietnia 2015 r.

W dniu 29 lipca 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych przez Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 13 148 420 PLN. Gwarancja będzie obowiązywać do Daty Konwersji, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 31 grudnia 2025 r.

W dniu 31 lipca 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Izby Celnej w Łodzi jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Bełchatowie. Kwota gwarancji to 88 466,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 10 sierpnia 2015 r.

W dniu 11 sierpnia 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 151 250,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 31 sierpnia 2015 r.

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 30 września 2014 wchodziło 114 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 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.	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	„Dellia Investments” S.A.	Warszawa	100%	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.
11	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Babka Tower Sp. z o.o.” (dawniej: „Projekt Echo - 110” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
14	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
15	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
17	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
19	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Nowy Mokotów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

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

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
69	„Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Echo Pasaż Grunwaldzki – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
70	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum/XXXIV FIZ Forum
90	„Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
91	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
92	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
94	„Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
95	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
96	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
97	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXXIV FIZ Forum
98	„Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
99	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
100	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
101	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
102	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
103	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
110	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
111	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
113	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd
114	„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 w okresie III kwartału 2014 r.:

- zmiana firmy spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a. na "Projekt Echo 62 - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a. (data rejestracji w KRS: 04 lipca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo – 110” Sp. z o.o. na „Echo - Babka Tower” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 17 lipca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Intermedia Investment” Sp. z o.o. na „Echo - West Gate” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 18 lipca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 33 Sp. z o.o.” na "Echo – Opolska Business Park” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 25 lipca 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 99 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. kom. przez Echo Investment S.A. (data uchwały: 26 sierpnia 2014 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 26 sierpnia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Echo – Opolska Business Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 26 sierpnia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo - West Gate” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 26 sierpnia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo - Babka Tower” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o.” S.k.a.;
- obniżenie kapitału w spółce „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 04 lipca 2014 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 08 lipca 2014 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 21 lipca 2014 roku).

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 12 LISTOPADA 2014 ROKU

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%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK*	41 269 050	10,00%	41 269 050	10,00%
ING OFE*	38 513 969	9,33%	38 513 969	9,33%
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. 28 sierpnia 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	12.11.2014	27.08.2014
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	nie posiadał akcji

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	12.11.2014	27.08.2014
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	900 000 akcji	900 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Mariusz Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 28 sierpnia 2014 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od osób nadzorujących dotyczących zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta.

6.18. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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 III 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 III 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. 6.12.

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

Galeria Sudecka - umowa zakupu działki

Spółka Echo Investment podpisała umowę z prezydentem Jeleniej Góry, dotyczącą zakupu terenu inwestycyjnego w sąsiedztwie Galerii Sudeckiej.

Galeria Sudecka powstaje w dzielnicy Zabobrze, w miejscu działającego od ponad 13 lat CH Echo. W programie centrum zaplanowano 100 sklepów, restauracji i punktów usługowych oraz wielo salowe kino Helios z częścią kawowo-barową, a także klub fitness Fabryka Formy. Poziom komercjalizacji Galerii Sudeckiej osiągnął 91proc. Wśród najemców, oprócz hipermarketu Auchan, kina Helios i klubu fitness Fabryka Formy są już m.in.: Reserved, Carry, Go Sport, Empik, Smyk, RTV Euro AGD, House, Mohito, Sinsay, Cropp Town, Diverse, Top Secret, Monnari, Gino Rossi, Ochnik, CCC, Wojas, Ryłko, Triumph, Lee Wrangler, Martes Sport, 4F, Rossmann, Apart, Yes, Matras, Wójcik, Jupi Park, North Fish, Thai Restaurant, Kuchnia Polska, Berlin Doner Kebap, Grycan i inni.

W projekcie Galerii Sudeckiej inwestor przewidział 50 000 mkw. powierzchni handlowej. Najpierw powstanie galeria sklepów, butików i punktów usługowych oraz pierwszy w mieście multiplex kinowy. Ostatnim etapem realizacji Galerii Sudeckiej będzie dwufazowa budowa retail parku, w ramach którego powstanie m.in. market budowlany Leroy Merlin o powierzchni całkowitej 15 000 mkw. Do dyspozycji klientów Galerii Sudeckiej zostanie oddanych ponad 1 800 miejsc parkingowych.

6.22. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięcie 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 II przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież,
 - Warszawie: Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej,
 - Wrocławiu: Przy Słowiańskim 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,
 - biurowiec West Gate we Wrocławiu
 - biurowiec A4 Business Park II etap w Katowicach

- biurowiec Park Rozwoju II etap w Warszawie,
- 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 DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2014 R.

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

	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	483	813	894
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	7 974	36 505	27 029
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2 869	3 172	3 519
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	922 645	925 441	922 237
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	17 372	14 090	16 184
1.6. Udzielone pożyczki	65	32	38
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 431	11 452	12 139
	962 839	991 505	982 040
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	331 587	266 624	268 926
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	-	3 376	2 139
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	2 460	-	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	30 873	59 186	46 867
2.5. Udzielone pożyczki	311 257	208 128	159 336
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 126	40	41
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	6 692	9 897	82 604
	683 995	547 251	559 913
Aktywa razem	1 646 834	1 538 756	1 541 953

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

	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
Kapitał własny i zobowiązania			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	635 536	574 873	608 204
1.3. Akcje własne	-	-	(33 696)
1.4. Zysk netto	88 557	60 663	16 734
	744 728	656 171	612 242
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	638 691	509 110	512 670
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	1 295	1 521	16 690
	639 986	510 631	529 360
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	230 321	334 191	375 612
4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 176	2	307
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 444	2 573	1 741
4.4. Zobowiązania handlowe	5 733	12 335	2 368
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	16 665	16 870	15 347
4.6. Zobowiązania pozostałe	3 781	3 983	2 976
	260 120	369 954	398 351
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 646 834	1 538 756	1 541 953
WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)			
Wartość księgową	744 728	656 171	612 242
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	1,80	1,59	1,48
ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)			
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	414 920	564 027	154 247
Razem pozycje pozabilansowe	414 920	564 027	154 247

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ OKRES	3 KWARTAŁY OKRES	III KWARTAŁ OKRES	3 KWARTAŁY OKRES
	OD 01.07.2014 DO 30.09.2014	OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	DO 01.07.2013 DO 30.09.2013	DO 01.01.2013 DO 30.09.2013
Przychody	70 362	146 757	58 171	179 831
Koszt własny sprzedaży	(31 615)	(52 237)	(28 326)	(106 559)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 747	94 520	29 845	73 272
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	(303)	(88)	(233)
Koszty sprzedaży	(6 395)	(18 158)	(5 653)	(17 515)
Koszty ogólnego zarządu	(13 784)	(35 668)	(10 792)	(28 890)
Pozostałe przychody operacyjne	11 953	97 523	4 620	32 757
Pozostałe koszty operacyjne	(6 529)	(6 739)	(90)	(555)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	23 992	131 175	17 842	58 836
Przychody finansowe	65	1 993	(45)	2 495
Koszty finansowe	(13 655)	(40 926)	(12 227)	(42 435)
Zysk brutto	10 402	92 242	5 570	18 896
Podatek dochodowy	(2 055)	(3 685)	(1 462)	(2 162)
Zysk netto	8 347	88 557	4 108	16 734
Zysk netto (zanulizowany)		132 486		36 890
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,32		0,08
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,32		0,08

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2014.01.01 do 2014.09.30					
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	-	60 663	-	(60 663)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	88 557	88 557
Zmiany razem	-	60 663	-	27 894	88 557
Stan na koniec okresu	20 635	635 536	-	88 557	744 728
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 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2013.01.01 do 2013.09.30					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	567 091	-	41 113	629 204
Zmiany w okresie:					
Akcje własne	-	-	(33 696)	-	(33 696)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	41 113	-	(41 113)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	16 734	16 734
Zmiany razem	-	41 113	(33 696)	(24 379)	(16 962)
Stan na koniec okresu	21 000	608 204	(33 696)	16 734	612 242

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2013 DO 30.09.2013
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
IV. Zysk brutto	92 242	18 896
V. Korekty:	(48 028)	15 315
10. Amortyzacja	2 463	2 780
11. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
12. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(51 032)	12 605
13. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	541	(70)
VI. Zmiany kapitału obrotowego	(40 883)	38 236
14. Zmiana stanu rezerw	-	233
15. Zmiana stanu zapasów	(65 484)	30 446
16. Zmiana stanu należności	35 148	30 792
17. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(10 547)	(23 235)
18. Inne korekty	-	-
VII. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	3 331	72 447
VIII. Podatek dochodowy zapłacony	1 885	(4 401)
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	5 216	68 046
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
X. Wpływy	322 324	546 997
19. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 315	60
20. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	-
21. Z aktywów finansowych	316 009	546 937
22. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
XI. Wydatki	(312 397)	(380 247)
23. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 954)	(14 705)
24. Inwestycje w nieruchomości	-	-
25. Na aktywa finansowe	(310 405)	(365 455)
26. Inne wydatki inwestycyjne	(38)	(87)
XII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	9 927	166 750

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2013 DO 30.09.2013
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
XIII. Wpływy	317 746	317 913
27. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
28. Kredyty i pożyczki	72 246	5 558
29. Emisja dłużnych papierów wartościowych	245 500	312 355
30. Inne wpływy finansowe	-	-
XIV. Wydatki	(335 008)	(473 081)
31. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	(33 696)
32. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
33. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
34. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(74 494)
35. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(300 000)	(320 000)
36. Odsetki	(35 008)	(44 891)
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	(17 262)	(155 168)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	(2 119)	79 628
E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym::	(2 119)	79 628
- 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)	7 818	82 645
- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 126	41

Kielce, dnia 12 listopada 2014 roku


Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu

 Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu

 Artur Langner

Wiceprezes Zarządu

 Waldemar Lesiak

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

 Tomasz Sułek

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl