



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT  
ZA IV 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 dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 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 .....	18
6.7.	Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej .....	19
6.8.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie .....	19
6.9.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	19
6.10.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy .....	21
6.11.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej .....	21
6.12.	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	21
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 .....	28
6.16.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA .....	28
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 .....	29
6.18.	Informacje o postępowaniu przed sądem .....	30
6.19.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe .....	30
6.20.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	30
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 .....	31
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 dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 r. ....	33

## I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	W TYS. PLN		W TYS. EURO	
	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
I. Przychody operacyjne	579 265	517 371	139 328	122 862
II. Zysk (strata) operacyjny	670 346	510 486	161 178	121 227
III. Zysk (strata) brutto	449 141	322 517	108 373	76 589
IV. Zysk (strata) netto	406 742	331 103	98 053	78 628
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	101 422	218 913	25 260	51 986
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-363 866	66 622	-87 909	15 821
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	276 252	-242 736	65 945	-57 643
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	13 808	42 799	3 296	10 164
IX. Aktywa razem	6 662 744	6 164 021	1 564 121	1 486 309
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 158 611	2 765 438	741 999	666 821
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 993 197	2 146 801	702 249	517 651
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	432 620	1 228 218	101 499	296 156
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)	0,99	0,80	0,24	0,19
XV. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,65	6,70	1,80	1,62

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA  
DZIEŃ I ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2014 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	STAN NA 31.12.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
AKTYWA		
<b>1. Aktywa trwałe</b>		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	473	815
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	46 285	75 406
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4 095 782	2 997 807
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 289 641	1 354 802
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	13 557	16 866
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	13 081	57 993
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	2 645	5 962
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 025	30 888
	<b>5 523 489</b>	<b>4 540 539</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>		
2.1. Zapasy	598 336	499 499
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	5 926	4 483
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	42 625	507 276
2.4. Należności handlowe i pozostałe	49 577	57 084
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22 472	42 072
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	3 118	1 954
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54 482	64 570
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	362 719	352 392
	<b>1 139 255</b>	<b>1 529 330</b>
<b>3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	-	94 152
<b>Razem aktywa obrotowe i aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 139 255</b>	<b>1 623 482</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 662 744</b>	<b>6 164 021</b>

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

	STAN NA 31.12.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>1. Kapitał własny</b>		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 158 611	2 765 438
1.1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 742 257	2 411 154
1.1.3. Nabyte akcje własne	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	406 742	331 103
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	-11 023	2 546
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	-89	17
	<b>3 158 522</b>	<b>2 765 455</b>
<b>2. Rezerwy</b>		
2.1. Rezerwy długoterminowe	-	-
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	2 000
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	76 405	21 547
	<b>78 405</b>	<b>23 547</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>		
3.1. Kredyty i pożyczki	2 824 757	2 026 690
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	4 316	-
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	46 640	45 095
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	117 484	75 016
	<b>2 993 197</b>	<b>2 146 801</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
4.1. Kredyty i pożyczki	245 887	559 468
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	7 451	3 936
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	11 947	29
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 080	483 493
4.5. Zobowiązania handlowe	89 478	115 468
4.6. Zobowiązania pozostałe	8 511	19 707
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	66 266	46 117
	<b>432 620</b>	<b>1 228 218</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>6 662 744</b>	<b>6 164 021</b>
Wartość księgowa (w tys. zł)	3 158 611	2 765 438
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,65	6,70
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	412 690 582
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,65	6,70

## POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	STAN NA 31.12.2014 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2013 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	77 449	54 015

## 2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2014 - 31.12.2014	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 31.12.2014	IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2013 -31.12.2013	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 -31.12.2013
Przychody	206 755	579 265	118 668	517 371
Koszt własny sprzedaży	-106 745	-257 158	-60 092	-232 949
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>100 010</b>	<b>322 107</b>	<b>58 576</b>	<b>284 422</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	16 659	453 861	-23 205	294 287
Koszty sprzedaży	-11 132	-31 450	-9 999	-27 459
Koszty ogólnego zarządu	-17 733	-65 713	-13 003	-54 592
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	-14 511	-8 459	6 023	13 828
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>73 293</b>	<b>670 346</b>	<b>18 392</b>	<b>510 486</b>
Przychody finansowe	-1 200	4 319	1 683	9 624
Koszty finansowe	-61 612	-166 861	-44 200	-162 741
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-6 096	-2 552	6 812	3 154
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-44 054	-56 803	28 726	-25 339
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-2 724	692	-3 970	-12 667
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-42 393</b>	<b>449 141</b>	<b>7 443</b>	<b>322 517</b>
Podatek dochodowy	-5 771	-42 311	16 168	8 641
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>	<b>-48 164</b>	<b>406 830</b>	<b>23 611</b>	<b>331 158</b>
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-19	88	-49	55
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-48 145	406 742	23 660	331 103
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		406 742		331 103
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,99		0,80

## 3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2014 - 31.12.2014	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 31.12.2014	IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2013 -31.12.2013	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 -31.12.2013
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-48 164</b>	<b>406 830</b>	<b>23 611</b>	<b>331 158</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	654	-13 569	-3 415	2 715
	<b>654</b>	<b>-13 569</b>	<b>-3 415</b>	<b>2 715</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>-47 510</b>	<b>393 261</b>	<b>20 196</b>	<b>333 873</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-47 491	393 173	20 245	333 818
Całkowity dochód mniejszości	-19	88	-49	55

**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 DOMINUJACEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY
<b>4 KWARTAŁY OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 (ROK BIEŻĄCY)</b>								
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 411 154</b>	-	<b>331 103</b>	<b>2 546</b>	<b>2 765 438</b>	<b>17</b>	<b>2 765 455</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	331 103	-	-331 103	-	-	-	-
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-84	-84
Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym	-	-	-	-	-	-	-110	-110
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-13 569	-13 569	-	-13 569
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	406 742	-	406 742	88	406 830
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 742 257</b>	-	<b>406 742</b>	<b>-11 023</b>	<b>3 158 611</b>	<b>-89</b>	<b>3 158 522</b>
<b>4 KWARTAŁY OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 (ROK POPRZEDNI)</b>								
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>2 065 321</b>	<b>-28 647</b>	<b>374 115</b>	<b>-169</b>	<b>2 431 620</b>	<b>23</b>	<b>2 431 643</b>
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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 411 154</b>	-	<b>331 103</b>	<b>2 546</b>	<b>2 765 438</b>	<b>17</b>	<b>2 765 455</b>

## 5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 -31.12.2013
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>449 141</b>	<b>322 517</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-258 049</b>	<b>-104 582</b>
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-692	12 667
2. Amortyzacja środków trwałych	4 606	5 129
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	56 803	25 339
4. Odsetki	135 000	104 816
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	-442 003	-251 567
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	-11 763	-966
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>	<b>-81 555</b>	<b>6 384</b>
1. Zmiana stanu rezerw	-	-5 764
2. Zmiana stanu zapasów	-94 108	-34 367
3. Zmiana stanu należności	477 787	-452 708
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-465 234	499 223
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>	<b>109 537</b>	<b>224 319</b>
1. Podatek dochodowy zapłacony	-8 115	-5 406
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>101 422</b>	<b>218 913</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>150 178</b>	<b>531 416</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 048	551
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	96 179	451 396
3. Z aktywów finansowych	52 951	79 469
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>-514 044</b>	<b>-464 794</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-3 799	-24 840
2. Inwestycje w nieruchomości	-509 807	-398 727
3. Na aktywa finansowe	-328	-41 165
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-110	-62
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-363 866</b>	<b>66 622</b>



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

	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014	4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 – 31.12.2013
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>1 609 170</b>	<b>1 539 528</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	1 222 907	1 219 562
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	370 500	315 000
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	4 000	4 000
5. Inne wpływy finansowe	11 763	966
<b>II. Wydatki</b>	<b>-1 332 918</b>	<b>-1 782 264</b>
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	-869 208	-1 323 660
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-300 000	-320 000
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-31	-305
8. Odsetki	-163 679	-138 299
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>276 252</b>	<b>-242 736</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>13 808</b>	<b>42 799</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:</b>	<b>239</b>	<b>45 514</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-13 569	2 715
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>416 962</b>	<b>371 448</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>417 201</b>	<b>416 962</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	54 482	64 570

**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 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 373 i 352 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 31 grudnia 2014 i za okresy trzech oraz dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 roku, dane porównawcze za okresy trzech oraz dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 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. 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 12 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.

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 12 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 4.273.144 tys. PLN (przeliczając wg kursu EUR/PLN z 31 grudnia 2014 roku) – kwota ta obejmuje nieruchomości inwestycyjne wykazane w bilansie na 31 grudnia 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 grudnia 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 standardów – 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 IV kwartale 2014 roku**

### 6.5.1. Najważniejsze zdarzenia w IV kwartale 2014 roku

#### **Umowa kredytowa podmiotu zależnego od Emitenta – Q22**

W dniu 18 listopada 2014 roku, podmiot zależny od Emitenta, spółka Projekt Echo – 70 Sp. z o.o., z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000271630 (dalej: „Kredytobiorca”, „Spółka”), podpisała z bankami:

1/ BANK ZACHODNI WBK S.A., z siedzibą we Wrocławiu, przy Rynek 9/11, 50-950 Wrocław, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocław-Fabryczna we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000008723;

2/ Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026438, (dalej: „Kredytodawcy”, „Banki”)

umowę kredytu (dalej „Umowa”).

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę biurowca „Q22” powstającego u zbiegu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej w Warszawie (dalej: „Projekt”)

Na warunkach określonych w Umowie, Banki oddają do dyspozycji Kredytobiorcy:

1/ środki pieniężne stanowiące kredyt inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 112.000 tys. EUR (sto dwanaście milionów euro), gdzie środki Kredytu Pomostowego i Budowlanego zostaną przeznaczone na częściowe finansowanie lub refinansowanie Całkowitych Kosztów Projektu zaś środki Kredytu Inwestycyjnego Kredytobiorca przeznaczy na refinansowanie zadłużenia w ramach Kredytu Budowlanego poprzez dokonanie Konwersji.

2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 16.000 tys. PLN (szesnaście milionów złotych) z przeznaczeniem na częściowe finansowanie lub refinansowanie Podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją Projektu.

Kwoty kredytu są oprocentowane: Kredyt Pomostowy, Kredyt Budowlany oraz Kredytu Inwestycyjny według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, Kredyt VAT według zmiennej stopy procentowej WIBOR, powiększone o marżę banku.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

- 1/ w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień, który przypada 60 (sześćdziesiąt) miesięcy po dacie Konwersji (Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny),
- 2/ w odniesieniu do Kredytu VAT – oznacza dzień przypadający 39 (trzydzieści dziewięć) miesięcy od pierwszej Daty Wykorzystania, jednakże nie później niż 45 (czterdzieści pięć) miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

Na zabezpieczenie spłaty Kredytu oraz kwot należnych wobec Banku Kredytobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń:

1/ Hipoteki o najwyższym pierwszeństwie ustanowione przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na Nieruchomości Gruntowej na rzecz:

- BZ WBK jako Agenta Zabezpieczeń w wysokości 174.000 tys. EUR (sto siedemdziesiąt cztery miliony euro) na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z Kredytami;
- BZ WBK w wysokości 56.000 tys. EUR (pięćdziesiąt sześć milionów euro) na zabezpieczenie wszelkich roszczeń związanych z Umowami Hedgingowymi, których BZ WBK jest stroną;
- PKO BP w wysokości 56.000 tys. EUR (pięćdziesiąt sześć milionów euro) na zabezpieczenie wszelkich roszczeń związanych z Umowami Hedgingowymi, których PKO BP jest stroną;

2/ Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;

3/ Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;

4/ Umowę Cesji Praw tj. zawartą pomiędzy Kredytobiorcą (jako cedentem) a Agentem Zabezpieczeń (jako cesjonariuszem) umowę cesji praw (obecnych i przyszłych) Kredytobiorcy z tytułu odpowiednich Umów Projektu, każdej Umów Najmu oraz Polis Ubezpieczenia.

5/ Umowę Gwarancji tj. umowę zawartą pomiędzy Kredytobiorcą, Emitentem oraz Kredytodawcami na okres kończący się całkowitą spłatą Kredytu Budowlanego (do daty Konwersji), obejmującą zobowiązania Emitenta do udzielenia gwarancji płatności, gwarancji wsparcia oraz poręczenie;

6/ Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na udziałach oraz rachunkach;

7/ Każde pełnomocnictwo udzielone przez Podmiot Zobowiązany na rzecz Agenta Zabezpieczeń lub Kredytodawcy w związku z Dokumentami Finansowymi.

#### **Umowa kredytowa podmiotów zależnych od Emitenta – Galeria Echo, Kraków Opolska, Gdańsk Tryton**

W dniu 22 grudnia 2014 roku, podmioty zależne od Emitenta, spółki:

Projekt Echo Galeria Kielce – Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000044006,

Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000440683 oraz

Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396362

(dalej: „Kredytobiorcy”, „Spółki”), podpisały z bankami:

HSBC plc, z siedzibą w Londynie (adres: 8 Canada Square, E14 5HQ Londyn, Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej);

HSBC Bank Polska Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030437, (dalej: „Kredytodawcy”, „Banki”)

umowę kredytu (dalej „Umowa”).

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta na:

- 1/ refinansowanie kredytu o którym Emitent informował w raporcie bieżącym Nr 39/2013 z dnia 17 października 2013 r. i finansowanie wkładu własnego w związku z projektem Galeria Echo położonym w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej 20,
- 2/ finansowanie budowy biurowca Opolska Business Park I etap zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Krakowie przy al. 29 Listopada,
- 3/ finansowanie budowy biurowca Tryton Business House zlokalizowanej na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna 11, (dalej: „Projekty”)

Na warunkach określonych w Umowie, Banki oddają do dyspozycji Kredytobiorcy:

- a) środki pieniężne stanowiące Kredyt Inwestycyjny Kielce w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 100.000.000 EUR (sto milionów euro) na finansowanie Galerii Echo w Kielcach,
- b) środki pieniężne z Kredytu Deweloperskiego Tryton w kwocie 29.000.000 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy Tryton Business House, a następnie środki pieniężne w Kredycie Inwestycyjnym Tryton w kwocie 36.000.000 EUR z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu wykorzystanego Kredytu Deweloperskiego Tryton,
- c) środki pieniężne z Kredytu Deweloperskiego Opolska w kwocie 22.500.000 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy Opolska Business Park I etap, a następnie środki pieniężne w Kredycie Inwestycyjnym Opolska w kwocie 29.000.000 EUR z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu wykorzystanego Kredytu Deweloperskiego Opolska,
- d) środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 7.000.000 PLN (siedem milionów złotych) z przeznaczeniem na częściowe finansowanie lub refinansowanie Podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją Tryton Business House,
- e) środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 7.000.000 PLN (siedem milionów złotych) z przeznaczeniem na częściowe finansowanie lub refinansowanie Podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją Opolska Business Park I etap.

Kwoty kredytu są oprocentowane: Kredyty Budowlane oraz Kredyty Inwestycyjne według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, Kredyt VAT według zmiennej stopy procentowej WIBOR, powiększone o marżę banku.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

- 1/ w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego Kielce – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień, który przypada 5 lat po dacie uruchomienia Kredytu Inwestycyjnego Kielce,
- 2/ w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego Tryton i Kredytu Inwestycyjnego Opolska – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień, który przypada 7 lat po dacie uruchomienia Kredytu Inwestycyjnego Kielce,
- 3/ w odniesieniu do Kredytu VAT – oznacza dzień przypadający 2 lata od dnia zawarcia Umowy.

Na zabezpieczenie spłaty Kredytu oraz kwot należnych wobec Banku Kredytobiorca ustanowi lub spowoduje ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń:

- a) Hipoteki o najwyższym pierwszeństwie ustanowione przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na każdej z Nieruchomości Gruntowych Kredytobiorców na rzecz Kredytodawcy w kwocie 495 mln EUR (czterysta dziewięćdziesiąt pięć milionów euro) oraz 21 mln PLN (dwadzieścia jeden milionów PLN) na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z Kredytami;
- b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;
- c) Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;
- d) Umowy Cesji Praw tj. zawarte pomiędzy Kredytobiorcami (jako cedentami) a Kredytodawcą (jako cesjonariuszem) umowę cesji praw (obecnych i przyszłych) Kredytobiorców z tytułu odpowiednich Umów zawartych przez Kredytobiorców, Umów Najmu oraz Polis Ubezpieczenia.

- e) Umowę Gwarancji tj. umowę zawartą pomiędzy Kredytobiorcami, Emitentem oraz Kredytodawcą na okres kończący 12 miesięcy po zakończeniu realizacji odpowiednio Tryton Business House oraz Opolska Business Park I etap, obejmującą zobowiązania Emitenta do udzielenia gwarancji płatności;
- f) Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na udziałach oraz rachunkach;
- g) Umowy Zastawów Rejestrowych na majątku Kredytobiorców;

Pełnomocnictw na rzecz Kredytodawcy w związku z zawartymi Dokumentami Finansowymi.

#### 6.5.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

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

#### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2014 portfel Grupy obejmował 10 centrów handlowych i 7 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

#### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA <sup>1</sup> [MKW]	NOI <sup>2</sup> [MLN EUR]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo*	72 300	12,8
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 500	14,3
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 400	12,7
Kalisz	ul. Górnośląska	Amber	33 600	5,1
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 300	3,0
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park	16 400	3,3
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15 000	2,5
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Sudecka**	12 900	1,2
Bełchatów	ul. Kolejowa	Centrum Echo	9 000	0,8
Przemysł	ul. 29 Listopada	Centrum Echo	5 300	0,4
<b>CENTRA HANDLOWE</b>	<b>RAZEM</b>		<b>275 700</b>	<b>56,1</b>
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,3
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)	17 800	3,0
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 000	2,8
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park***	11 200	1,7
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel****	10 200	2,0
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap I)	9 200	1,5
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200	1,2
<b>BIURA</b>	<b>RAZEM</b>		<b>97 600</b>	<b>17,5</b>
<b>PROJEKTY NA WYNAJEM</b>	<b>RAZEM</b>		<b>373 300</b>	<b>73,6</b>

\* zmiana w związku z wynajęciem powierzchni przez market JULA

\*\* 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 przypadające 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, Hebe.

<sup>1</sup> GLA (gross leasable area) – powierzchnia najmu brutto

<sup>2</sup> NOI (net operating income) – dochód operacyjny netto (uwzględnia wycenę wakatów, czynsz od obrotu oraz przychody ze standów)

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom oraz lokalnym firmom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: IBM Global Services Delivery Centre, Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services, Nordea Bank Polska, Tieto Polska, Polkomtel, ING Usługi Finansowe S.A., Raiffeisen Bank Polska, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Tebodin SAP-Projekt, Samsung Electronics Polska, 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)	18 500	2,7	II H 2013	I H 2015
<b>PROJEKTY W BUDOWIE</b>	<b>18 500</b>	<b>2,7</b>		
Katowice, ul. Kościuszki	41 800	8,5	I H 2016	II H 2017
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15 700	3,1	II H 2015	I H 2017
Szczecin Outlet Park, (etap II)	4 800	0,8	I H 2015	II H 2015
Szczecin Outlet Park, (etap III)	3 500	0,6	I H 2016	II H 2016
Poznań Metropolis*,	33 300	6,1		
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>99 100</b>	<b>19,1</b>		
Budapeszt Mundo, (Węgry)	34 500	8,3	II H 2015	II H 2017
Brasov Korona, (Rumunia)**	35 400	5,6		
<b>PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>69 900</b>	<b>12,1</b>		
<b>CENTRA HANDLOWE RAZEM</b>	<b>187 500</b>	<b>33,9</b>		

\*projekt w fazie koncepcyjnej

\*\* rozpoczęcie realizacji uzależnione od uzyskania oczekiwanego poziomu najmu

#### GRUNTY INWESTYCYJNE

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

\*\*\* 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	14,0	II H 2013	I H 2016
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	15 600	2,8	II H 2013	I H 2015
Wrocław Nobilis Business House	16 900	2,9	II H 2014	I H 2016
Wrocław West Gate	16 200	2,8	I H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 300	1,5	II H 2013	styczeń 2015
Kraków Opolska (etap I)	19 100	3,2	I H 2014	II H 2015
Gdańsk Tryton	23 700	3,8	II H 2013	II H 2015
<b>PROJEKTY W BUDOWIE</b>	<b>153 300</b>	<b>31,0</b>		
Warszawa Browary* (etap I-IV)	82 000	17,6	I H 2016	II H 2023
Warszawa Beethovena (etap I)	18 000	3,3	I H 2016	II H 2017
Warszawa Beethovena (etap II – III)	37 500	6,8	II H 2017	II H 2020
Warszawa Taśmowa (etap I)	15 000	2,6	II H 2015	I H 2017
Warszawa Taśmowa (etap II – IV)	44 400	7,8	II H 2016	I H 2020
Kraków Opolska (etap II)	19 100	3,2	II H 2015	I H 2017
Kraków Opolska (etap III)	19 100	3,2	I H 2017	I H 2019
Wrocław Sucha (etap I)	18 000	3,2	II H 2015	I H 2017
Wrocław Sucha (etap II)	7 600	1,4	I H 2017	I H 2018
Katowice A4 Business Park (etap III)	11 900	2,0	I H 2015	II H 2016
Poznań Hetmańska (etap I)	17 500	2,9	II H 2015	II H 2016
Poznań Hetmańska (etap II – III)	22 400	3,8	II H 2016	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	II H 2017
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>337 700</b>	<b>61,0</b>		
Kijów Dehtiarivska (etap I-VI)**	107 600	23,1		
<b>PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>107 600</b>	<b>23,1</b>		
<b>PROJEKTY BIUROWE RAZEM</b>	<b>598 600</b>	<b>115,1</b>		

\* grunt zakupiony w 2014 r.

\*\* rozpoczęcie realizacji uzależnione jest od ustabilizowania sytuacji politycznej na Ukrainie

## GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]
Kraków, Cracovia**	17 400
<b>GRUNTY INWESTYCYJNE</b>	<b>17 400</b>

\*\* 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	94,6	II H 2012	wrzesień 2014
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (etap I)	6 000	32,9	I H 2013	grudzień 2014
Poznań, Kasztanowa Aleja II	8 700	58,3	II H 2012	maj 2014
Kraków, Hortus Apartments	3 000	36,0	II H 2012	sierpień 2014
<b>PROJEKTY ODDANE W 2014 [PUM]</b>	<b>29 300</b>	<b>221,8</b>		
Warszawa, Nowy Mokołów (etap II)	11 800	96,6	I H 2014	I H 2016
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7 100	48,1	I H 2014	II H 2015
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II-III szeregi	3 700	17,7	II H 2013	II H 2017
Kraków, Bronowicka	3 000	22,7	II H 2013	II H 2015
Kraków, Park Avenue	5 600	82,2	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
<b>PROJEKTY W REALIZACJI [PUM]</b>	<b>42 600</b>	<b>327,5</b>		
Warszawa, Nowy Mokołów (etap III)	16 100	132,0	II H 2015	II H 2017
Warszawa, Nowy Mokołów (etap IV)	3 200	27,0	II H 2016	II H 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	76,9	II H 2015	I H 2017
Warszawa, Browary* (etap I – IV)	30 000	288,0	I H 2016	I H 2020
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (II – IV)	13 700	75,3	I H 2015	I H 2020
Poznań, Jackowskiego	8 100	52,5	I H 2015	I H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap II)	2 600	19,6	I H 2015	II H 2016
Poznań, Sowińskiego (etap III)	5 000	33,5	II H 2015	II H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5 100	34,9	II H 2017	I H 2019
Kraków, Kościuszki	5 300	59,5	I H 2015	I H 2017
Kraków, Rydla	8 700	63,8	I H 2016	I H 2018
Kraków, Spiska* I	6 500	51,9	I H 2015	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)	6 800	33,0	II H 2015	II H 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV – V)	27 700	132,8	I H 2018	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	73,8	I H 2016	II H 2019
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]</b>	<b>183 700</b>	<b>1 336,4</b>		
<b>PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM</b>	<b>255 600</b>	<b>1 885,7</b>		

\* grunt zakupiony w 2014 r.

## DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ I GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43 400	6,9	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	41,5	II H 2010	II H 2012
<b>DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ</b>	<b>248 100</b>	<b>74,9</b>		
Lublin, ul. Poligonowa*	1 060 000			
Poznań, Naramowice*	350 000			
Wrocław, Gdańska**	5 000			
<b>GRUNTY INWESTYCYJNE</b>	<b>1 415 000</b>			
<b>RAZEM GRUNTY</b>	<b>1 663 100</b>			

\* projekt w fazie koncepcyjnej

\*\* grunt zakupiony w 2014 r.

W IV kwartale Spółka podpisała 130 przedwstępnych (nie przenosi prawa własności na kupującego) umów sprzedaży mieszkań oraz 231 umów ostatecznych (przeniesienie prawa własności na kupującego).

## 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 IV kwartale 2014 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych ostatecznych umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
  - w Łodzi: Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej
  - w Krakowie: Hortus Apartments przy ul. Korzeniowskiego
  - w Poznaniu: Kasztanowa Aleja I i II przy ul. Wojskowej,
  - w Warszawie: Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokołów I przy ul. Konstruktorskiej, Os Zeusa na Bemowie
  - 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
  - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
    - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena) – w bilansie w pozycji nieruchomości inwestycyjne
    - Biurowiec West Gate we Wrocławiu (pierwsza wycena)
- przekazanie na rzecz miasta działki pod budowę dróg w Warszawie przy ul. Witosza/Jana III Sobieskiego/Iżdzikowskiego (projekt Beethovena) z przeznaczeniem na budowę dróg
- sprzedaż działki pod budowę dróg do miasta Szczecina (projekt Galaxy rozbudowa)
- 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 i stopy procentowe
- rozliczenie kosztów zerwania umowy instrumentu zabezpieczającego IRS w związku z refinansowaniem kredytu dla Galerii Echo w Kielcach
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
- odsetki i prowizje od kredytów, obligacji i pożyczek.

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

- aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul. Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN, skutkująca obniżeniem zysku netto o 65 mln PLN (w pozycji zysk strata z nieruchomości inwestycyjnych)
- przekazanie na rzecz miasta działki pod budowę dróg w Warszawie przy ul. Witosza/Jana III Sobieskiego/Iżdzikowskiego (projekt Beethovena) (wpływ na wynik -11,9 mln)

- sprzedaż działki pod budowę dróg do miasta Szczecina (projekt Galaxy rozbudowa) (wpływ na wynik -3,9 mln)

## 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 przepływów inwestycyjnych (np. ze sprzedaży projektów inwestycyjnych).

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostałych otwartych transakcji Forward to 4,2651 EUR/PLN.

### OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIELAJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2014:

		WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ		ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR]					
		BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	2015 IQ	2015 IIQ	2015 IIIQ	2015 IVQ	2016 IH	2016 IIH
Opcje	EUR/PLN	-0,2	150,0					50,0	100,0
Forward	EUR/PLN	-5,3	181,4	80,8	37,2	40,8	16,0	6,6	

## 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 IV KWARTALE 2014:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	78	38%	28	26%
powierzchnie mieszkaniowe	105	51%	70	66%
obiekty biurowe	22	10%	6	6%
nieprzypisane do ww. segmentów	2	1%	3	2%
<b>wyniki operacyjne, razem</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>

## 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 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.

Na dzień 31 grudnia 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. na podstawie Umowy Gwarancji sprzedaży, która obowiązuje do 1 grudnia 2016 roku.

### **Obligacje publiczne**

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 IV 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.

## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 GRUDNIA 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
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
<b>Obligacje niepubliczne</b>			<b>710 500</b>		
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
DM PKO BP/ Emisja serii C	TAK (ISIN : PLECHPS00175)	Obligacje publiczne	75 000	04.03.2018	WIBOR 6M + marża
DM PKO BP/ Emisja serii D	TAK (ISIN : PLECHPS00183)	Obligacje publiczne	50 000	20.04.2018	WIBOR 6M + marża
<b>Obligacje publiczne</b>			<b>200 000</b>		
<b>RAZEM</b>			<b>910 500</b>		

**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**

Brak zdarzeń po dniu bilansowym mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

**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 GRUDNIA 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.	222 419	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

## 6.12.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 31 GRUDNIA 2014 [TYS. PLN]

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
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	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.	10 130	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.	21 312	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.	27 300	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.	38 361	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.	30 227	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.
PKO BP SA	1 230	do dnia 27.12.2017 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania warunków porozumienia zawartego w dniu 26 listopada 2012 r. na rzecz Gminy Miasto Szczecin.
Echo Investment S.A.	255 738	do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 06.02.2018 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A.

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
Echo Investment S.A.	34 974	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc.
Echo Investment S.A.	27 106	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc.
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	160 443	do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej	Zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. na rzecz HSBC Bank plc. Część gwarancji w walucie EUR.
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	130 607	do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej	Zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na rzecz HSBC Bank plc. Część gwarancji w walucie EUR.

W dniu 31 października 2014 r. wygasta gwarancja w wysokości 36 995,00 EUR wystawiona przez Echo Investment S.A. jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r.

W dniu 31 października 2014 r. wygasta gwarancja Echo Investment S.A. udzielona na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu, zobowiązań wynikających z tytułu obsługi długu oraz pokrycia brakujących środków własnych przez Echo-Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Kwota gwarancji to suma kwot 29 670 00,00 PLN oraz 2 300 000,00 EUR.

W dniu 31 grudnia 2014 r. wygasta gwarancja w wysokości 1 000 000,00 PLN wystawiona przez Echo Investment S.A. jako 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.

W dniu 18 listopada 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie przez Kredytobiorcę – Projekt Echo – 70 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka zależna od Emitenta). Maksymalna kwota gwarancji to 60 000 000,00 EUR. Gwarancja jest ważna do Daty Konwersji kredytu, jednakże nie później niż do dnia 06.02.2018 r.

W dniu 22 grudnia 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz HSBC Bank plc jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku przez Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 34 974 200,00 PLN. Gwarancja będzie obowiązywała do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy.

W dniu 22 grudnia 2014 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz HSBC Bank plc jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku przez Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 27 106 000,00 PLN. Gwarancja będzie obowiązywała do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy.

W dniu 22 grudnia 2014 r. spółka Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA (spółka zależna od Emitenta) udzieliła gwarancji na rzecz HSBC Bank plc jako zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta) na rzecz HSBC Bank plc. Kwota gwarancji to 36 000 000,00 EUR oraz 7 000 000,00 PLN. Gwarancja będzie obowiązywała do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej.

W dniu 22 grudnia 2014 r. spółka Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA (spółka zależna od Emitenta) udzieliła gwarancji na rzecz HSBC Bank plc jako zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (spółka zależna od Emitenta) na rzecz HSBC Bank plc. Kwota gwarancji to 29 000 000,00 EUR oraz 7 000 000,00 PLN. Gwarancja będzie obowiązywała do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej.

### 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 118 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	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
2	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
3	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
4	„A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
6	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
7	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
8	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
9	„Dellia Investments” S.A.	Kielce	100%	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.
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 – Babka Tower Sp. z o.o.” (dawniej: „Projekt Echo - 110” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
14	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
16	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
18	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Nowy Mokotów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (dawniej: „47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
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.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.



	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
37	„Echo – West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (dawniej: „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
38	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
39	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
42	„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	„Echo - Aurus” Sp. z o.o.
43	„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
44	„Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
46	„Elmira Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	„Elmira Investments Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	„El Project Cypr - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
49	„Farrina Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	„Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXXIV FIZ Forum
51	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
53	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
54	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
55	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	„Iris Capital” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
58	„Magellan West” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
61	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
62	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
63	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
64	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
65	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
66	„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
68	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
69	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
72	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
83	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
92	„Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
93	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
94	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
96	„Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
97	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
99	„Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
100	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
101	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
102	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
103	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
112	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
114	„Vousoka” Ltd	Nikozyja	100%	“El Project Cypr - 1” Ltd
115	„Vousoka Polska” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
116	„Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	XXXIV FIZ Forum
117	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd
118	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	60 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 29 FIZ Forum, 34 FIZ Forum i 60 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. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się w IV kwartale 2014 r. o 4 spółki w wyniku:

- nabycia w dniu 18 listopada 2014 r. 100% udziałów w spółce „Magellan West” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 50.000,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- nabycia w dniu 03 grudnia 2014 r. 100% udziałów w spółce „Vousoka Polska” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 29.000,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 03 grudnia 2014 r. 100% akcji w spółce „Vousoka Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 50.000,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- nabycia w dniu 10 grudnia 2014 r. 100% udziałów w spółce „Vousoka” Ltd. z siedzibą w Nikozji. Łączna cena nabycia wyniosła 1.000,00 EUR. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1 tys. EUR.

##### II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta w IV kwartale 2014 r.:

- zmiana firmy spółki „47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 22 grudnia 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Echo – West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 22 grudnia 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce Barconsel Holdings Limited przez Echo Investment S.A. oraz „Echo – Aurus” Sp. z o.o. (data rejestracji: 20 października 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 101” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji w KRS: 20 października 2014 roku);
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do 60 FIZ Forum:
  1. 8.522.500 akcji imiennych w spółce „Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  2. 655.321 akcji imiennych serii B w spółce „PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  3. 13.691.000 akcji imiennych serii B w spółce „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
  4. 119.980.000 akcji imiennych serii B w spółce „Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  5. 7.499.000 akcji imiennych serii B w spółce „Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  6. 49.999.500 akcji imiennych serii B w spółce „Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.;
  7. 47.523.300 akcji imiennych serii B oraz 51.463.950 akcji imiennych serii C w spółce „53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  8. 20.049.500 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  9. 382.550.050 akcji imiennych serii B w spółce „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.;
  10. 76.655.350 akcji imiennych serii B w spółce „Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  11. 386.550.000 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
  12. 255.886.000 akcji imiennych serii B w spółce „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  13. 156.929.000 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  14. 53.282.750 akcji imiennych serii B w spółce „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  15. 100.499.900 akcji imiennych serii B w spółce „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  16. 2.518.400 akcji imiennych serii B w spółce „PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.;
  17. 49.500 akcji imiennych serii B w spółce „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  18. 49.998 akcji imiennych serii B oraz 4.750.000 akcji imiennych serii C w spółce „Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.;
  19. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  20. 18.990.000 akcji imiennych serii B w spółce „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  21. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  22. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  23. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  24. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;

25. 9.619.950 akcji imiennych serii B w spółce „Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do XXIX FIZ Forum:
  1. 2.200.500 akcji imiennych serii B w spółce „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a.;
  2. 49.998 akcji imiennych serii B, 1.000.000 akcji imiennych serii C oraz 950.000 akcji imiennych serii D w spółce „Echo – West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.;
  3. 36.900.000 akcji imiennych serii B w spółce „Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do XXXIV FIZ Forum:
  1. 75.673.000 akcji imiennych serii B w spółce „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  2. 74.150.000 akcji imiennych serii B w spółce „Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.;
  3. 24.999 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
  4. 24.999 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
  5. 24.999 akcji imiennych serii B w spółce „Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.” S.k.a.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do Echo Investment S.A.:
  1. 3.498.000 akcji imiennych serii A w spółce „Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
  2. 49.998 akcji imiennych serii B oraz 950.000 akcji imiennych serii C w spółce „Projekt 4 – Grupa Echo 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 24 LUTEGO 2015 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
<b>MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:</b>	189 361 930	45,88%	189 361 930	45,88%
FTF Columbus S.A.	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*	35 241 541	8,54%	35 241 541	8,54%
PZU Złota Jesień OFE*	25 602 249	6,20%	25 602 249	6,20%

\* Dane dotyczące stanu posiadania akcji Emitenta pochodzą z opublikowanych przez OFE raportów prezentujących roczną strukturę aktywów na koniec miesiąca grudnia 2014 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 13 listopada 2014 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy:

-w dniu 18 grudnia 2014 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od dwóch podmiotów zależnych od Pana Michała Sołowowa, sporządzone na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”) informujące o stanie posiadania akcji i ogólnej liczbie głosów po transakcjach na GPW w Warszawie, zawartych i rozliczonych w dniach: 15, 16, 17, 18 grudnia 2014 r.

1/ Zawiadomienie od spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą Ul. Jerozolimskie 56C, 00-803 Warszawa, KRS:0000441371, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, o nabyciu 171.477.880 akcji Emitenta i przekroczeniu progu 331/3%

ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 1 Ustawy o Ofercie;

2/ Zawiadomienie od spółki Barcocapital Investment Limited Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas 1105 Nikozja, Republika Cypru, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, o zbyciu 171.477.880 akcji Emitenta i zmniejszeniu udziału poniżej progu 5% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie.

#### Zawiadomienie Nr 1 od spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie

„(...) zawiadamiamy, iż w wyniku nabycia akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent”), w transakcjach na GPW w Warszawie, zawartych i rozliczonych w dniach: 15, 16, 17, 18 grudnia 2014 r., spółka FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem KRS:0000441371, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, przekroczyła próg 331/3% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, spółka FTF Columbus S.A. posiada 171.477.880 akcji Emitenta, stanowiących 41,55% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, co stanowi 41,55% ogólnej liczby głosów.

Przed rozliczeniem ww. transakcji spółka FTF Columbus S.A. nie posiadała akcji Emitenta.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje Emitenta.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. Ustawy o Ofercie.”

#### Zawiadomienie Nr 2 od spółki Barcocapital Investment Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr

„ (...) zawiadamiam, że w wyniku zbycia akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent”), w transakcjach na GPW w Warszawie, zawartych i rozliczonych w dniach: 15, 16, 17, 18 grudnia 2014 r., spółka Barcocapital Investment Limited, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa, zmniejszyła udział poniżej progu 5% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia spółka Barcocapital Investment Limited nie posiada akcji Emitenta.

Przed ww. transakcjami spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 171.477.880 akcji Spółki, stanowiące 41,55% kapitału zakładowego i była uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 41,55% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. Ustawy o Ofercie.

### 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	24.02.2015	12.11.2014
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	24.02.2015	12.11.2014
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	745 999 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. 13 listopada 2014 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał zawiadomienia od osób nadzorujących dotyczących zmian w stanie posiadania akcji Emitenta:

W dniu 18 grudnia 2014 r. Emitent otrzymał zawiadomienia od trzech członków Rady Nadzorczej Emitenta, dotyczące nabycia akcji Emitenta, przez podmiot blisko z nim związany tj. spółkę FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000441371, podmiot zależny od Pana Michała Sołowowa.

Nabycie akcji Emitenta przez spółkę FTF Columbus S.A. nastąpiło w wyniku pakietowych transakcji sesyjnych dokonanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, odpowiednio:

- 1/ w dniu 15 grudnia 2014 r. łączny wolumen nabytych akcji wyniósł 42.000.000 sztuk po cenie 6,83 PLN za jedną akcję;
- 2/ w dniu 16 grudnia 2014 r. łączny wolumen nabytych akcji wyniósł 42.000.000 sztuk po cenie 6,86 PLN za jedną akcję;
- 3/ w dniu 17 grudnia 2014 r. łączny wolumen nabytych akcji wyniósł 42.000.000 sztuk po cenie 6,85 PLN za jedną akcję;
- 4/ w dniu 18 grudnia 2014 r. łączny wolumen nabytych akcji wyniósł 45.477.880 sztuk po cenie 6,93 PLN za jedną akcję.

Informujący wnieśli o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

-----  
W dniu 16 stycznia 2015 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, podpisane z datą 16 stycznia 2015 r., dotyczące zbycia przez niego 154.001 akcji spółki Echo Investment S.A

Transakcje zbycia akcji zostały dokonane w ramach transakcji sesyjnych zwykłych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, odpowiednio:

- w dniu 2015-01-12 łączny wolumen zbytych akcji wyniósł 15.425 sztuk po średniej cenie 6,82 zł;
- w dniu 2015-01-13 łączny wolumen zbytych akcji wyniósł 138.576 sztuk po cenie 6,65 zł.

Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

#### **6.18. Informacje o postępowaniu przed sądem**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 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 IV 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 IV kwartale 2014 r. spółka Echo Investment S.A. udzieliła jednej umowy gwarancji na rzecz podmiotów zewnętrznych, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

W IV kwartale 2014 r. spółka Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA (spółka zależna od Emitenta) udzieliła dwóch gwarancji 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**

### **Nowy Mokotów – II etap inwestycji**

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację II części kompleksu mieszkaniowego „Nowy Mokotów” na warszawskim Mokotowie.

„Nowy Mokotów” to kompleks osiedlowy zlokalizowany przy ulicach Konstruktorskiej i Suwak na Dolnym Mokotowie, dzielnicy stanowiącej obecnie największą biurową część miasta. Projekt architektoniczny powstał w renomowanej warszawskiej pracowni Kuryłowicz & Associates.

Na terenie pierwszej, oddanej już do użytku części Nowego Mokotowa, znalazło się 200 mieszkań, spośród których aktualnie dostępnych w ofercie jest już jedynie 11. Druga część kompleksu na Konstruktorskiej składać się będzie z sześciu budynków o wysokości od 3 do 9 pięter.

W budynkach zaprojektowano 206 mieszkań o pow. od 29 do 121 mkw. Realizacja kolejnego etapu inwestycji to dopiero jej półmetek. Łącznie w ramach całego osiedla realizowanego w 4 etapach powstanie 800 mieszkań.

Nowy Mokotów to jedna z największych i najbardziej prestiżowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółkę Echo Investment w ostatnim czasie. Projekt został wyróżniony podczas tegorocznej Gali CIJ Awards 2014, zdobywając nagrodę w kategorii „Residential Affordable Development of the Year”.

### **Biurowiec Q22 nową siedzibą Deloitte**

Firma Deloitte - globalny lider z branży konsultingowej - wynajęła 11 000 mkw. w biurcu Q22, realizowanym przez Echo Investment u zbiegu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej w Warszawie.

Polski oddział Deloitte, reprezentujący największą na świecie firmę świadczącą usługi z zakresu audytu, konsultingu, zarządzania ryzykiem oraz doradztwa finansowego i podatkowego, wynajął 11 000 mkw. nowoczesnej powierzchni w budynku biurowym Q22.

Q22 to 155-metrowy, nowoczesny budynek biurowy powstający w biznesowym centrum Warszawy, przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II oraz ul. Grzybowskiej, oferujący ponad 50 000 mkw. powierzchni biurowej na wynajem.

Na parterze budynku znajdować się będzie reprezentacyjne, przeszklone lobby. Piętra od 2 do 14 oraz od 18 do 39 budynku oferować będą powierzchnie biurowe, natomiast poziomy 14-17 przeznaczony będzie pod funkcje specjalne takie jak m. in. centrum konferencyjne, klub fitness czy część restauracyjną. W pięciokondygnacyjnym parkingu podziemnym najemcy będą mieli do swojego użytku 348 miejsc.

### **Nobilis Business House - nowa inwestycja we Wrocławiu**

Spółka Echo Investment rozpoczyna realizację kolejnego projektu biurowego w stolicy Dolnego Śląska. Nobilis Business House - nowoczesny budynek klasy A - powstaje tuż obok Pasażu Grunwaldzkiego, przy skrzyżowaniu ulic Marii Curie-Skłodowskiej i Mikotaja Reja.

Nobilis Business House oferuje 16 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Na terenie inwestycji znajdzie się również jednokondygnacyjny parking podziemny. Użytkownicy biurowca będą mogli korzystać m.in. z systemu kontroli dostępu, szybkich windy, energooszczędnej klimatyzacji i wentylacji, systemu kontroli wilgotności powietrza, przyjaznego systemu oświetlenia.

### **Nokia Networks w biurcu West Gate**

Firma Nokia Networks, światowy specjalista w dziedzinie transmisji szerokopasmowej w sieciach komórkowych, wynajęła 14 000 mkw. powierzchni biurowej w budynku West Gate, realizowanym przez Echo Investment przy ul. Lotniczej we Wrocławiu. W nowej lokalizacji oprócz biur powstanie nowoczesne laboratorium badawczo-rozwojowe.

Będzie to czwarta lokalizacja Europejskiego Centrum Oprogramowania i Inżynierii Nokia Networks we Wrocławiu oraz trzecie laboratorium, w którym będą prowadzone badania oraz testy nowych technologii telekomunikacyjnych. Laboratorium to zostanie wyposażone w najnowocześniejsze urządzenia, m.in.: symulatory testów, prototypy stacji bazowych, oscyloskopy obrazowe sygnałów czy najnowszej generacji analizatory spektrum sygnału radiowego.

West Gate to nowoczesny budynek klasy A oferujący 16 200 mkw. powierzchni biurowej. Inwestycja zlokalizowana jest w obrębie ulic Lotniczej, Na Ostatnim Groszu i Legnickiej. Autorem projektu architektonicznego West Gate jest pracownia

Arcad z Kielc. Budynek składa się z sześciu kondygnacji nadziemnych (biura) i dwóch podziemnych (parking). Zaprojektowany jest w formie zwartej bryły w kształcie litery „L”.

#### **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 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:
  - 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 i stopy procentowe,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.



### III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 GRUDNIA 2014 R.

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

	31.12.2014	31.12.2013
<b>AKTYWA</b>		
<b>1. Aktywa trwałe</b>		
1.1. Wartości niematerialne	472	813
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	7 247	36 505
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2 903	3 172
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	867 470	925 441
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	13 915	14 090
1.6. Udzielone pożyczki	156 987	32
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 648	11 452
	<b>1 072 642</b>	<b>991 505</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>		
2.1. Zapasy	348 024	266 624
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	-	3 376
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	73 810	59 186
2.5. Udzielone pożyczki	128 783	208 128
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 372	40
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	56 710	9 897
	<b>609 699</b>	<b>547 251</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 682 341</b>	<b>1 538 756</b>

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

	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał własny i zobowiązania		
<b>1. Kapitał własny</b>		
1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635
1.2. Kapitał zapasowy	635 536	574 873
1.3. Akcje własne	-	-
1.4. Zysk netto	24 330	60 663
	<b>680 501</b>	<b>656 171</b>
<b>2. Rezerwy</b>		
2.1. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>		
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	758 101	509 110
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	866	1 521
	<b>758 967</b>	<b>510 631</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	186 715	334 191
4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	8 187	2
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 209	2 573
4.4. Zobowiązania handlowe	18 649	12 335
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	18 947	16 870
4.6. Zobowiązania pozostałe	7 166	3 983
	<b>240 873</b>	<b>369 954</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 682 341</b>	<b>1 538 756</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)	31.12.2014	31.12.2013
Wartość księgową	680 501	656 171
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	1,65	1,59

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)	31.12.2014	31.12.2013
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	698 713	564 027
<b>Razem pozycje pozabilansowe</b>	<b>698 713</b>	<b>564 027</b>

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	IV KWARTAŁ	4 KWARTAŁY	IV KWARTAŁ	4 KWARTAŁY
	OKRES 01.10.2014 - 31.12.2014	OKRES 01.01.2014 - 31.12.2014	OKRES 01.10.2013 - 31.12.2013	OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody	64 859	211 616	69 430	249 261
Koszt własny sprzedaży	(30 120)	(82 357)	(40 627)	(147 186)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 739</b>	<b>129 259</b>	<b>28 803</b>	<b>102 075</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	34	(269)	(347)	(580)
Koszty sprzedaży	(6 725)	(24 883)	(5 571)	(23 086)
Koszty ogólnego zarządu	(13 835)	(49 503)	(10 854)	(39 744)
Pozostałe przychody operacyjne	30 173	127 696	45 102	77 859
Pozostałe koszty operacyjne	(921)	(7 660)	(918)	(1 473)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>	<b>43 465</b>	<b>174 640</b>	<b>56 215</b>	<b>115 051</b>
Przychody finansowe	(160)	1 833	(2 466)	29
Koszty finansowe	(113 182)	(154 108)	(9 756)	(52 191)
<b>Zysk brutto</b>	<b>(69 877)</b>	<b>22 365</b>	<b>43 993</b>	<b>62 889</b>
Podatek dochodowy	5 650	1 965	(64)	(2 226)
<b>Zysk netto</b>	<b>(64 227)</b>	<b>24 330</b>	<b>43 929</b>	<b>60 663</b>
Zysk netto (zanulizowany)		24 330		60 663
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,06		0,15
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,06		0,15

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
<b>Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2014.01.01 do 2014.12.31</b>					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	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	-	-	-	24 330	24 330
Zmiany razem	-	60 663	-	(36 333)	24 330
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>635 536</b>	<b>-</b>	<b>24 330</b>	<b>680 501</b>
<b>Za rok poprzedni okres od 2013.01.01 do 2013.12.31</b>					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>574 873</b>	<b>-</b>	<b>60 663</b>	<b>656 171</b>

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	IV KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	IV KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
<b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>IV. Zysk brutto</b>	<b>22 365</b>	<b>62 889</b>
<b>V. Korekty:</b>	<b>12 088</b>	<b>(17 351)</b>
10. Amortyzacja	3 231	3 782
11. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
12. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(91 032)	(18 992)
13. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	99 889	(2 141)
<b>VI. Zmiany kapitału obrotowego</b>	<b>(53 574)</b>	<b>7 516</b>
14. Zmiana stanu rezerw	-	(498)
15. Zmiana stanu zapasów	(82 014)	35 037
16. Zmiana stanu należności	18 240	(5 566)
17. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	10 200	(21 457)
18. Inne korekty	-	-
<b>VII. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej ( I+/-II +/- III )</b>	<b>(19 121)</b>	<b>53 054</b>
<b>VIII. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>1 330</b>	<b>(5 319)</b>
<b>IX. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( IV+/-V )</b>	<b>(17 791)</b>	<b>47 735</b>
<b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>X. Wpływy</b>	<b>614 889</b>	<b>639 834</b>
19. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 348	72
20. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	145
21. Z aktywów finansowych	608 432	639 617
22. Inne wpływy inwestycyjne	109	-
<b>XI. Wydatki</b>	<b>(590 272)</b>	<b>(470 216)</b>
23. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 239)	(25 103)
24. Inwestycje w nieruchomości	-	435
25. Na aktywa finansowe	(588 033)	(445 494)
26. Inne wydatki inwestycyjne	-	(54)
<b>XII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ( I - II )</b>	<b>24 617</b>	<b>169 618</b>


SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	IV KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	IV KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
<b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
<b>XIII. Wpływy</b>	<b>396 301</b>	<b>313 686</b>
27. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
28. Kredyty i pożyczki	25 801	930
29. Emisja dłużnych papierów wartościowych	370 500	312 756
30. Inne wpływy finansowe	-	-
<b>XIV. Wydatki</b>	<b>(353 982)</b>	<b>(524 119)</b>
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	-	(112 430)
35. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(300 000)	(320 000)
36. Odsetki	(53 982)	(57 993)
<b>XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I - II )</b>	<b>42 319</b>	<b>(210 433)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem ( A.VI+/-B.III+/-C.III )</b>	<b>49 145</b>	<b>6 920</b>
E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym::	49 145	6 920
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>9 937</b>	<b>3 017</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu ( F+/-D )</b>	<b>59 082</b>	<b>9 937</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	2 372	40

Kielce, dnia 24 lutego 2015 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](http://www.echo.com.pl)