



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY
ECHO INVESTMENT S.A.
ZA 2014 ROK

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2014 ROK	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2014 ROKU.....	79
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A.	79
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony	80
3.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania bądź dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	81
4.	Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	82
4.1.	Segmenty działalności.....	82
4.2.	Struktura przychodów	86
5.	Informacja o rynkach zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem.	86
6.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	87
6.1.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta	87
6.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	87
6.3.	Umowy ubezpieczenia	87
6.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	87
7.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania	87
7.1.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.	87
7.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	91
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	92
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	92
9.1.	Umowy kredytowe.....	92
9.2.	Umowy instrumentów dłużnych	92
9.3.	Umowy pożyczek.....	94
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	94
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	95
11.1.	Umowy poręczeń.....	95
11.2.	Umowy gwarancji.....	96
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji	98
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	100

14.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	100
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	103
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	103
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego.....	104
17.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.	104
17.2.	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.	105
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.....	106
19.	Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.....	106
20.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.....	106
20.1.	Wynagrodzenie osób nadzorujących.....	107
21.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	107
21.1.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	107
21.2.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	108
22.	Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	108
23.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	108
24.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	108
IV.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	110
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2014 ROKU.....	112

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

za nami kolejny rok działalności naszej spółki. Jest mi niezmiernie miło przyznać, że 2014 rok był nie tylko udanym okresem dla Echo Investment, ale również czasem, w którym miało miejsce wiele wydarzeń umacniających naszą pozycję rynkową.

Liczby zaprezentowane w publikowanym dzisiaj rocznym raporcie finansowym jednoznacznie potwierdzają, że spółka ma za sobą kolejny dobry rok. Na poziomie skonsolidowanych przychodów osiągnęliśmy wartość blisko 580 mln zł, to ponad 10% lepiej od dobrego roku 2013. Wszystkie poziomy zysku w skonsolidowanym rachunku zysków pokazują istotną poprawę w stosunku do poprzedniego roku - zysk operacyjny 662 mln zł (wzrost o 30%), zysk brutto 448 mln zł (wzrost o blisko 40%), czy wreszcie zysk netto w kwocie 405 mln zł (wzrost o ponad 22%).

Umocnieniu w minionym roku uległy również pozycje bilansowe potwierdzając bardzo silną kondycję i standing finansowy Emitenta i całej Grupy Kapitałowej. Kapitały własne Grupy Kapitałowej przekroczyły po raz pierwszy w historii poziom 3 mld złotych i wyniosły 3,16 mld zł. Zaakcentować należy również, charakterystyczny na przestrzeni ostatnich lat dla całej Grupy Kapitałowej, wysoki poziom środków pieniężnych, który na koniec 2014 roku wyniósł 363 mln zł.

W 2014 roku byliśmy świadkami wielu ważnych wydarzeń w naszej spółce. Podobnie jak przed rokiem, byliśmy bardzo aktywni w sektorze biurowym – realizowaliśmy jednocześnie 9 projektów. Wystartowała realizacja biurowców Tryton Business House w Gdańsku, Nobilis Business House we Wrocławiu, Opolska Business Park w Krakowie. W Warszawie zakończyliśmy trwa realizacja 155-metrowego biurowca Q22. Już wiadomo, że budynek będzie siedzibą m.in. firmy Deloitte – globalnego lidera z branży konsultingowej – która wynajęła w Q22 11 000 mkw. Warto również wspomnieć, że wynajęcie 14 000 mkw. przez firmę Nokia Networks we wrocławskim biurowcu West Gate, było największą umową pod względem powierzchni w historii Działu Biur i Hoteli Echo Investment. Zakończyliśmy realizację I etapu A4 Business Park w Katowicach i I etapu Parku Rozwoju w Warszawie.

W sektorze mieszkaniowym zanotowaliśmy kolejną rekordową liczbę sprzedaży mieszkań (blisko 500). Zakończyliśmy realizację czterech projektów - luksusowej inwestycji Hortus Apartments w Krakowie, II etapu Kasztanowej Alei w Poznaniu, I etapu osiedla Nowy Mokotowa i III fazy Osiedla Południowego w Kielcach. 2014 rok dla sektora mieszkaniowego był bardzo aktywnym okresem – w realizacji znajdowało się aż 12 projektów. Wystartowała m.in. nowa inwestycja luksusowa w Krakowie – Park Avenue Apartments, osiedle Grota 111 we Wrocławiu i Park Sowińskiego w Poznaniu

W sektorze centrów handlowych głównym wydarzeniem było wiosenne otwarcie Galerii Amber w Kaliszu. Ten największy obiekt handlowo-rozrywkowy w aglomeracji kalisko-ostrowskiej szybko stał się najpopularniejszym miejscem zakupów i spotkań. Kontynuowaliśmy realizację i komercjalizację Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze. Uzyskaliśmy zielone światło dla rozbudowy CHR Galaxy w Szczecinie. Ruszyły przygotowania do II etapu Outlet Park Szczecin. 2014 był też kolejnym rokiem rosnącego wskaźnika handlu detalicznego, który był bardzo dobrze widoczny w naszych centrach handlowych w formie znaczących wzrostów frekwencji oraz obrotów najemców.

W minionym roku otrzymaliśmy szereg znaczących nagród branżowych – m.in. tytuł Residential Developer of the Year (CIJ), a także Deweloper Roku (Prime Property Prize 2014). Doceniono także nasze inwestycje mieszkaniowe (Złote Ville dla trzech projektów, Residential Affordable Development of the Year), a także obiekty handlowe – Galerię Veneda (PRCH Retail Awards) i CHR Galaxy, które zostało uznane za najlepsze miejsce handlowe w Polsce.

W 2015 kontynuujemy przyjętą strategię rozwoju, która sprawdziła się jako narzędzie służące zapewnieniu stabilnego i długofalowego wzrostu wartości firmy. Echo Investment jest dziś stabilną firmą z 19-letnim doświadczeniem, która jako rynkowy lider nastawiona jest na realizację kolejnych ustalonych celów.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2014 ROK

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2014	31.12.2013
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1	472	813
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	7 247	36 505
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	2 903	3 172
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych	4	867 470	925 441
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	5	13 751	14 090
1.6. Udzielone pożyczki	3	156 987	32
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	23 160	11 452
		1 071 990	991 505
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	7	348 024	266 624
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	8	-	3 376
2.3. Należności handlowe i pozostałe	8	73 587	59 186
2.4. Udzielone pożyczki	9	131 348	208 128
2.5. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10	2 372	40
2.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	10	56 710	9 897
		612 041	547 251
Aktywa razem		1 684 031	1 538 756

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD. [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2014	31.12.2013
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	11	20 635	20 635
1.2. Kapitał zapasowy	12	635 536	574 873
1.3. Zysk netto		26 153	60 663
		682 324	656 171
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	16	2 000	2 000
		2 000	2 000
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	13	759 410	509 110
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	13	866	1 521
		760 276	510 631
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	15	185 406	334 191
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14	8 127	2
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	14	1 215	2 573
4.4. Zobowiązania handlowe	14	18 570	12 335
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	14	18 947	16 870
4.6. Pozostałe zobowiązania	14	7 166	3 983
		239 431	369 954
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 684 031	1 538 756

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Przychody	18	211 570	249 261
Koszt własny sprzedaży	19	(82 261)	(147 186)
Zysk brutto ze sprzedaży		129 309	102 075
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(269)	(580)
Koszty sprzedaży	19	(24 883)	(23 086)
Koszty ogólnego zarządu	19	(49 433)	(39 744)
Pozostałe przychody operacyjne	20	120 920	77 859
Pozostałe koszty operacyjne	20	(43 843)	(1 473)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		131 801	115 051
Przychody finansowe	21	4 397	29
Koszty finansowe	21	(111 582)	(52 191)
Zysk brutto		24 616	62 889
Podatek dochodowy	22	1 537	(2 226)
Zysk netto		26 153	60 663
Zysk netto		26 153	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 na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,06	0,15

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU FINANSOWEGO I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Zysk netto	26 153	60 663
Inne całkowite dochody:	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowity dochód	26 153	60 663

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		24 616	62 889
II. Korekty		37 726	(17 351)
1. Amortyzacja		3 231	3 782
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(62 739)	(18 992)
4. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		97 234	(2 141)
III. Zmiana kapitału obrotowego		(68 106)	7 516
1. Zmiana stanu rezerw		-	(498)
2. Zmiana stanu zapasów		(82 014)	35 037
3. Zmiana stanu należności		3 885	(5 566)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		10 023	(21 457)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)		(5 764)	53 054
V. Podatek dochodowy zapłacony		1 330	(5 319)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)		(4 434)	47 735
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		578 214	639 834
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		6 348	72
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	145
3. Z aktywów finansowych, w tym:		571 757	639 617
a) w jednostkach powiązanych		571 757	639 617
- zbycie aktywów finansowych		2 806	-
- dywidendy i udziały w zyskach		87 857	75 364
- spłata udzielonych pożyczek		473 810	555 631
- odsetki		7 284	8 622
4. Inne wpływy inwestycyjne		109	-
II. Wydatki		(571 148)	(470 216)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 239)	(25 103)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	435
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(568 909)	(445 494)
a) w jednostkach powiązanych		(568 909)	(445 494)
- nabycie aktywów finansowych		(1 307)	(3 495)
- udzielone pożyczki		(567 602)	(441 999)
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	(54)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		7 066	169 618

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN] C.D.

	NOTA	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		396 301	313 686
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		25 801	930
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		370 500	312 756
II. Wydatki		(349 788)	(524 119)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	(33 696)
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		-	(112 430)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(300 000)	(320 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(49 788)	(57 993)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		46 513	(210 433)
Przepływy pieniężne netto, razem		49 145	6 920
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		49 145	6 920
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	24	9 937	3 017
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	24	59 082	9 937
- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 372	40

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 roku	20 635	574 873	60 663	-	656 171
Zmiany w okresie:					
Akcje własne	-	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	60 663	(60 663)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	26 153	26 153
Zmiany razem	-	60 663	(60 663)	26 153	26 153
Stan na 31 grudnia 2014 roku	20 635	635 536	-	26 153	682 324
Stan na 1 stycznia 2013 roku	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 netto danego okresu	-	-	-	60 663	60 663
Zmiany razem	(365)	7 782	(41 113)	60 663	26 967
Stan na 31 grudnia 2013 roku	20 635	574 873	-	60 663	656 171

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Echo Investment SA w wyniku pakietowej transakcji, dokonanej na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, nabyło od podmiotu zależnego spółki „Park Postępu-Projekt Echo-93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Kielcach 7.309.418 (siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji własnych po cenie 4,61 złoty za jedną akcję.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. podjęło uchwałę umorzenia ww. akcji, które zostały nabyte w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji przeprowadzonego w dniach od 8 do 21 lutego 2012 r.

Powyższe nabycie akcji własnych nastąpiło na podstawie:

- uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, którą upoważniono Zarząd Emitenta do nabywania akcji własnych w celu dalszego umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w okresie od dnia 20 grudnia 2008 r. do dnia 19 grudnia 2013 r.
- uchwały 132 sprawie przyjęcia programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A. F34 dniu 18 stycznia 2012 r.

W dniu 31 października 2013 r. zostało zarejestrowane w sądzie obniżenie kapitału zakładowego.

WSTĘP

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo-rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach dnia 23 lipca 1992 roku. Echo jest Spółką Akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, branża wg rynku regulowanego – WIG - deweloperzy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner i Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodzi: przewodniczący Mariusz Waniotka, oraz członkowie Robert Oskard i Karol Żbikowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Echo Investment S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską („MSSF”). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl 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 jednostkowego sprawozdania finansowego.

ZASTOSOWANE NOWE I ZMIENIONE STANDARDY I INTERPRETACJE:

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2014 r.:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszernie wytyczne dotyczące zastosowania.

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym..

- b) MSSF 11 „Wspólne porozumienia

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych porozumień do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową

możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek współkontrolowanych. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

c) MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym porozumieniu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostkach strukturalnych. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” oraz MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych porozumieniach i niekonsolidowanych jednostkach strukturalnych. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach strukturalnych.

Zastosowanie nowego standardu nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Zastosowanie zmian w standardzie nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych porozumień. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Zastosowanie zmian w standardzie nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

f) Zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12

Zmiany precyzują przepisy przejściowe dla MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Podmioty przyjmujące MSSF 10 powinny ocenić, czy posiadają kontrolę w pierwszym dniu rocznego okresu dla którego po raz pierwszy zastosowano MSSF 10, a jeżeli wnioski z tej oceny różnią się od wniosków z MSR 27 i SKI 12, wtedy dane porównawcze powinny zostać przekształcone, chyba że byłoby to niepraktyczne. Zmiany wprowadzają również dodatkowe przejściowe ułatwienia przy stosowaniu MSSF 10, MSSF 11, i MSSF 12, poprzez ograniczenie obowiązku prezentacji skorygowanych danych porównawczych tylko do danych za bezpośrednio poprzedzający okres sprawozdawczy. Ponadto zmiany te znoszą wymóg prezentowania danych porównawczych dla ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek strukturalnych dla okresów poprzedzających okres zastosowania MSSF 12 po raz pierwszy.

Zastosowanie zmian nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

g) Podmioty inwestycyjne – zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27

Zmiany wprowadzają do MSSF 10 definicję podmiotu inwestycyjnego. Podmioty takie będą zobowiązane wykazywać swoje jednostki zależne w wartości godziwej przez wynik finansowy i konsolidować jedynie te jednostki zależne, które świadczą na jej rzecz usługi związane z działalnością inwestycyjną spółki. Zmieniono również MSSF 12, wprowadzając nowe ujawnienia na temat podmiotów inwestycyjnych.

Zastosowanie zmian nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

h) Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Zastosowanie zmian nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

i) Ujawnienia wartości odzyskiwalnej dotyczące aktywów niefinansowych – Zmiany do MSR 36

Zmiany usuwają wymóg ujawnienia wartości odzyskiwalnej w sytuacji gdy ośrodek wypracowujący środki pieniężne zawiera wartość firmy lub aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania i nie stwierdzono utraty wartości.

Zastosowanie zmian nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

j) Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń – Zmiany do MSR 39

Zmiany pozwalają na kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń w sytuacji, gdy instrument pochodny, który był desygnowany jako instrument zabezpieczający, zostaje odnowiony (tj. strony zgodziły się na zastąpienie oryginalnego kontrahenta nowym) w efekcie rozliczenia instrumentu z centralną izbą rozliczeniową będącego konsekwencją przepisów prawa, jeżeli spełnione są ściśle określone warunki.

Zastosowanie zmian nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE JESZCZE NIE OBOWIĄZUJĄ I NIE ZOSTAŁY WCZEŚNIEJ ZASTOSOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

a) Odnowienie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Spółka zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

b) Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19”

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w listopadzie 2013 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na rozpoznawanie składek wnoszonych przez pracowników jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia w okresie, w którym praca jest wykonywana przez pracownika, zamiast przypisywać składki do okresów pracy, jeżeli kwota składki pracownika jest niezależna od stażu pracy.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2015 r.

Spółka nie spodziewa się że zmiany będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zmiany do MSR 19 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

c) Poprawki do MSSF 2010-2012

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. "Poprawki do MSSF 2010-2012", które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują w większości dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2014 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

d) Poprawki do MSSF 2011-2013

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. "Poprawki do MSSF 2011-2013", które zmieniają 4 standardy. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2014 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

e) MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

MSSF 14 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie. Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy, do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Spółka nie spodziewa się że standard będzie miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

f) KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

Interpretacja KIMSF 21 została opublikowana 20 maja 2013 r. i obowiązuje dla lat obrotowych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 r. lub po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia ujmowanie księgowe zobowiązań do zapłaty opłat i podatków, które nie są podatkami dochodowymi. Zdarzeniem obligującym jest zdarzenie określone w przepisach prawa powodujące konieczność zapłaty podatku bądź opłaty. Sam fakt, że jednostka będzie kontynuować działalność w kolejnym okresie, lub sporządza sprawozdanie zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, nie tworzy konieczności rozpoznania zobowiązania. Te same zasady rozpoznawania zobowiązania dotyczą sprawozdań rocznych i sprawozdań śródrocznych. Zastosowanie interpretacji do zobowiązań z tytułu praw do emisji jest opcjonalne.

Spółka zastosuje KIMSF 21 od 1 stycznia 2015 r.

Spółka nie spodziewa się że interpretacja będzie miała jakikolwiek wpływ na sprawozdanie finansowe.

g) Zmiany do MSSF 11 dot. nabycia udziału we wspólnej działalności

Niniejsza zmiana do MSSF 11 wymaga od inwestora w przypadku, gdy nabywa on udział we wspólnej działalności będącej biznesem w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3 stosowania do nabycia swojego udziału zasad dotyczących rachunkowości połączeń biznesów zgodnie z MSSF 3 oraz zasad wynikających z innych standardów, chyba że są one sprzeczne z wytycznymi zawartymi w MSSF 11.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

h) Zmiany do MSR 16 i MSR 38 dot. amortyzacji

Zmiana wyjaśnia, że stosowanie metody amortyzacji bazującej na przychodach nie jest właściwe, ponieważ przychody generowane w działalności, która wykorzystuje dane aktywa odzwierciedlają również czynniki inne niż konsumpcja korzyści ekonomicznych z danego aktywa.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

i) MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 maja 2014 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub po tej dacie.

Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Spółka zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2017 r.

Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 15 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską

j) Zmiany do MSR 16 i MSR 41 dot. upraw roślinnych

Zmiany wymagają ujmowania określonych roślin produkcyjnych, takich jak winorośle, drzewa kauczukowe czy palmy oleiste (tj. które dają plony przez wiele lat i nie są przeznaczone na sprzedaż w postaci sadzonek ani do zbioru w czasie żniw) zgodnie z wymogami MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, ponieważ ich uprawa jest analogiczna do produkcji. W rezultacie zmiany te włączają takie rośliny w zakres MSR 16 a nie MSR 41. Płody z tych roślin nadal pozostają w zakresie MSR 41.

Zmiany zostały opublikowane 30 czerwca 2014 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie spodziewa się że zmiany będą miały jakikolwiek wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

k) Zmiany do MSR 27 dot. metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych

Zmiana MSR 27 umożliwia stosowanie metody praw własności jako jednej z opcjonalnych metod ujmowania inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany zostały opublikowane 12 sierpnia 2014 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zmiany na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

l) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowie zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

ł) Poprawki do MSSF 2012-2014

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała we wrześniu 2014 r. „Poprawki do MSSF 2012-2014”, które zmieniają 4 standardy: MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

m) Zmiany do MSR 1

18 grudnia 2014 r., w ramach prac związanych z tzw. inicjatywą dotyczącą ujawniania informacji, Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała poprawkę do MSR 1. Celem opublikowanej zmiany jest wyjaśnienie koncepcji istotności oraz wyjaśnienie że jeżeli jednostka uzna, że dane informacje są nieistotne, wówczas nie powinna ich ujawniać nawet, jeżeli takie ujawnienie jest co do zasady wymagane przez inny MSSF. W zmienionym MSR 1 wyjaśniono, że pozycje prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów mogą być agregowane bądź dezagregowane w zależności od ich istotności. Wprowadzono również dodatkowe wytyczne odnoszące się do prezentacji sum częściowych w tych sprawozdaniach. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższą zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

n) Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 dot. wyłączenia z konsolidacji jednostek inwestycyjnych

18 grudnia 2014 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała tzw. poprawkę o ograniczonym zakresie. Poprawka do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 opublikowana pt. Jednostki inwestycyjne: wyłączenia z konsolidacji precyzuje wymagania dotyczące jednostek inwestycyjnych oraz wprowadza pewne ułatwienia.

Standard wyjaśnia, że jednostka powinna wyceniać w wartości godziwej przez wynik finansowy wszystkie swoje jednostki zależne które są jednostkami inwestycyjnymi. Ponadto doprecyzowano, że zwolnienie ze sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jeżeli jednostka dominująca wyższego stopnia sporządza dostępne publicznie sprawozdania finansowe dotyczy niezależnie od tego czy jednostki zależne są konsolidowane czy też wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 10 w sprawozdaniu jednostki dominującej najwyższego lub wyższego szczebla. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2016 r.

Spółka nie spodziewa się że zmiany będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów licencji itp. – 2 lata,
- dla innych składników – 2 lata.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Posiadane przez Spółkę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana, co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w jakim powstały.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. 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. Wartość godziwa nieruchomości utrzymywanych w celu zwiększenia wartości ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku wyników w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Spółkę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. W przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny wartości godziwej, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zakontraktowanie robót budowlanych o wartości co najmniej 30% budżetu inwestycji
- wynajęcie co najmniej 20% powierzchni w realizowanym projekcie.

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej metodą dochodową, Spółka bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według kosztu wytworzenia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej, uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości godziwej.

Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty, (gdy Spółka jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Spółka jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe i towary. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

Instrumenty finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat
 - o aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
 - o aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
 - o instrumenty pochodne nie spełniające warunków rachunkowości zabezpieczeń.
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem, których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub, gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe.

Zarówno na moment początkowego ujęcia, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy.

Spółka korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w bilansie Spółki.

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to niepochodne aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane, jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępne do sprzedaży.

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Odpisy aktualizujące od pożyczek udzielonych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków pożyczek udzielonych.

Należności handlowe i pozostałe należności

Należności handlowe i pozostałe należności ujmuje się w początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowe i pozostałe tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przestankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są m.in.: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych”. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są, co do zasady według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych na rachunek wyników.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Odpisy aktualizujące wartości aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowanych na aktywnym rynku, które są majątkiem krótko lub długoterminowym.

W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Umowy gwarancji finansowych

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji;
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Dodatkowo umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócić się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany

Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków usabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Zobowiązania finansowe - w tym handlowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według amortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według amortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczono usługi.

Koszty własny sprzedaży

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę szczegółowej identyfikacji rzeczowych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych, które wymagają dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

Sprawozdawczość wg segmentów

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

ZNACZĄCE SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

W przypadku nieruchomości wybudowanych przez Spółkę, zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie oddania jej do użytkowania.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstają.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. 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. Wartość godziwa nieruchomości utrzymywanych w celu zwiększenia wartości i nie generujących istotnych dochodów ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się w rachunku zysków i strat w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w osobnej pozycji rachunku zysków i strat.

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 31 grudnia 2014 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2014	NA DZIEŃ 31.12.2013
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	868 800	926 571
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	(56 028)	-
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	8 688	9 266
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	8 688	9 266
Podatek dochodowy	1 651	1 761
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	7 037	7 505

Spółka kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i funduszy w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo – Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym

zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN:

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, środkami pieniężnymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2014	NA DZIEŃ 31.12.2013
Stan udzielonych pożyczek	288 335	208 160
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	11 435	11 679
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	2 883	2 082
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	2 883	2 082
Podatek dochodowy	548	396
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	2 335	1 686

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2014 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 2.335 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2014	NA DZIEŃ 31.12.2013
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	919 015	843 301
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	52 008	52 550
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	9 190	8 433
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	9 190	8 433
Podatek dochodowy	1 746	1 602
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	7 444	6 831

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2014	NA DZIEŃ 31.12.2013
Stan środków pieniężnych	59 082	9 937
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek	1 878	1 215
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	591	99
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	591	99
Podatek dochodowy	112	19
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	479	80

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. KREDYTÓW (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2014	NA DZIEŃ 31.12.2013
Stan zobowiązań z tyt. kredytów	25 801	-
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów	(1 648)	(1 373)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	258	-
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	258	-
Podatek dochodowy	49	-
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	209	-

Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

RYZIKO WALUTOWE - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY (W TYS. PLN)

POZYCJA WG WALUTY	STAN NA 31.12.2014 W WALUCIE	WYCENA BILANSOWA NA 31.12.2014	SZACOWANA ZMIANA KURSU WALUT (W %)	SKUTKI ZMIANY KURSÓW WALUT W POSZCZ. POZYCJACH
Środki pieniężne				
EUR	20	83	+1 %	1
USD	71	216	+1 %	3
HUF	-	-	+1 %	-
Razem wpływ na wynik brutto okresu				4
Podatek dochodowy				1
Razem wpływ na wynik netto okresu				3

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut na dzień 31.12.2014 r., przyjęto założenie, że przedział wahań kursów walutowych może kształtować się na poziomie +/- 1%. Gdyby na dzień 31.12.2014 r. kurs głównych walut dla Spółki tj. EUR, USD i HUF był wyższy lub niższy o 1%, wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 3 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

RYZIKO WALUTOWE - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY (W TYS. PLN)

POZYCJA WG WALUTY	STAN NA 31.12.2013 W WALUCIE	WYCENA BILANSOWA NA 31.12.2013	SZACOWANA ZMIANA KURSU WALUT (W %)	SKUTKI ZMIANY KURSÓW WALUT W POSZCZ. POZYCZACH
Środki pieniężne				
EUR	25	104	+1 %	1
USD	12	36	+1 %	1
HUF	3 007	42	+1 %	-
Razem wpływ na wynik brutto okresu				2
Podatek dochodowy				-
Razem wpływ na wynik netto okresu				2

RYZIKO WALUTOWE - NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2014	NA DZIEŃ 31.12.2013
Stan nieruchomości inwestycyjnych	2 903	3 172
Przychody / Koszty z tyt. wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(269)	(580)
Szacowana zmiana kursu walut	+1%	+1%
Szacowane przychody / koszty z tyt. zmiany kursu walut	29	32
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	29	32
Podatek dochodowy	6	6
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	23	26

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, polegające na tym, że Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku:

ANALIZA NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH (W TYS. PLN)

OKRES	GWARANCJE FINANSOWE	OBLIGACJE	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE
Do 1 roku	56 019	162 361	25 736
Powyżej 1 roku do 3 lat	347 273	485 734	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	21 312	391 433	-
Powyżej 5 lat	273 928	-	-
RAZEM	698 532	1 039 528	25 736

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku była zgodna z celami Spółki.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA (W TYS. PLN)	NOTA	31.12.2014	31.12.2013
Kredyty ogółem	13, 15	944 816	843 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	(59 082)	(9 937)
Zadłużenie netto		885 734	833 364
Kapitał własny razem		682 324	656 171
Kapitał ogółem		1 568 058	1 489 535
Wskaźnik zadłużenia		56,49%	55,95%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku była zgodna z celami Spółki.

DODATKOWE OBJAŚNIENIA**Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązаныmi realizowane w trakcie okresu**

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych oraz wybranych projektów mieszkaniowych przez odrębny podmiot zależny, duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązаныmi. Największe transakcje w 2014 roku z podmiotami powiązаныmi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 25 sierpnia 2011 roku ze spółką Echo Galeria – Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo – Usługowo - Rozrywkowego na nieruchomości znajdującej się w Kaliszu przy ul. Górnośląskiej i Pomorskiej. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 1.751 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 października 2012 roku ze spółką Park Rozwoju – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją I etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 2.390 tys. zł.

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 31 października 2013 roku ze spółką Park Rozwoju – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 3.778 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 września 2013 za spółką A4 - Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu bud. biurowych w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 3.560 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 24 czerwca 2010 roku ze spółką Projekt Echo - 70 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Jana Pawła. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 1.221 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 lipca 2013 za spółką Projekt Echo - 70 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych w Warszawie przy ul. Jana Pawła. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 7.913 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - przebudowa centrum handlowego w Jeleniej Górze zawartą w dniu 01 lipca 2013 roku e spółką Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych przebudową centrum handlowego na nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze przy ul. Jana Pawła II 52. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 4.590 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 sierpnia 2013 za spółką Echo – West Gate Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych we Wrocławiu przy ul. Lotniczej. Wartość transakcji wynosi 4.465 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 3 stycznia 2013 roku za spółką Echo – Nowy Mokołów Sp. z o.o. S.K.. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 1.710 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 31 października 2013 roku za spółką Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna,. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 5.997 tys. zł.
- Umowa o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 18 lutego 2013 roku za spółką Galaxy -Projekt Echo – 106 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na przebudowa i rozbudowa CH Galaxy w Szczecinie. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 1.090 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 kwietnia 2014 roku za spółką Echo-Opolska Business Park Projekt Echo – 102 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją I etapu kompleksu bud. biurowych w Krakowie przy ul. Opolskiej. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 2.733 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym – remont i modernizacja kompleksu CH-R we Wrocławiu zawartą w dniu 01 kwietnia 2014 roku ze spółką Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki – Magellan West

3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych remont i modernizacja centrum handlowego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy Placu Grunwaldzkim 22. Wartość transakcji za 2014 r. wynosi 1.427 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanymi wyszczególnione w sprawozdaniu finansowym dotyczą jednostek zależnych.

ZNACZĄCE ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DACIE BILANSU:

Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

W dniu 13 kwietnia 2015 roku odbyło się NWZA Echo Investment S.A. zwołane na wniosek FTF Columbus S.A., akcjonariusza kontrolowanego przez Pana Michała Sołowowa, w związku ze spełnieniem się warunku zawieszającego, określonego w umowie dotyczącej pośredniego nabycia 41,55% akcji Echo Investment S.A., która została zawarta 28 lutego 2015 r. z podmiotem należącym do Griffin Topco III S.a r.l. (podmiot kontrolowany przez Oaktree) oraz do funduszu zarządzanego przez PIMCO (przedmiotowy wniosek zawiera również informację, że warunkiem dokonania transakcji jest uzyskanie zgody na koncentrację).

NWZA Echo Investment S.A. podjęło uchwały o warunkowym odwołaniu dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i warunkowym powołaniu do Rady Nadzorczej pana Kharim Khairallah, pana Laurent Luccioni, pana Macieja Dyjas, pana George Graham, pana Przemysława Krych, pana Nebil Senman i pana Stefana Kawalec.

Uchwały powyższe staną się skuteczne i wejdą w życie z chwilą dostarczenia spółce Echo Investment S.A. przez LISALA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawiadomienia o przekroczeniu progu 33 1/3 % ogólnej liczby głosów w spółce „Echo Investment” S.A. sporządzonego zgodnie z art.69a ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 1382).

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2014 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.084 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 983 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 857 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2014 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2013 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 803 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 760 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 512 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2013 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	472	813
- oprogramowanie komputerowe	318	686
b) inne wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne, razem	472	813

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2014 r.

NOTA 1B

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2014 – 31.12.2014	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWA NIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 836	5 279	-	5 836
zwiększenia (z tytułu)	216	107	-	216
- zakupu	216	107	-	216
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	6 052	5 386	-	6 052
b) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 023)	(4 593)	-	(5 023)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(557)	(475)	-	(557)
- planowana	(557)	(475)	-	(557)
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 580)	(5 068)	-	(5 580)
c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	472	318	-	472

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2014 roku nie są amortyzowane.

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN] C.D.

ZA OKRES OD 01.01.2013 – 31.12.2013	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWA NIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 554	5 059	-	5 554
zwiększenia (z tytułu)	282	220	-	282
- zakupu	282	220	-	282
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 836	5 279	-	5 836
b) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(4 373)	(4 108)	-	(4 373)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(650)	(485)	-	(650)
- planowana	(650)	(485)	-	(650)
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 023)	(4 593)	-	(5 023)
c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	813	686	-	813

NOTA 2A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	7 247	14 236
- grunty	165	194
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 849	3 816
- urządzenia techniczne i maszyny	261	406
- środki transportu	3 350	9 409
- inne środki trwałe	622	411
b) środki trwałe, w budowie	-	26
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	22 243
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	7 247	36 505

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

Spółka wycofała się z zakupu środka trwałego, zaliczka w kwocie 22.243 tys. zł została zwrócona.

NOTA 2B

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2014 - 31.12.2014	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZyny	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	202	4 294	4 711	20 830	3 493	33 530
zwiększenia (z tytułu)	-	10	535	962	728	2 235
- zakupu	-	10	535	962	546	2 053
- inwentaryzacja	-	-	-	-	182	182
zmniejszenia (z tytułu)	(34)	(1 041)	(317)	(9 422)	(142)	(10 956)
- inwentaryzacja	-	(294)	(116)	-	(109)	(519)
- sprzedaż	(34)	(747)	(201)	(9 422)	(33)	(10 437)
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	168	3 263	4 929	12 370	4 079	24 809
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(8)	(478)	(4 305)	(11 421)	(3 082)	(19 294)
amortyzacja za okres (z tytułu)	5	64	(363)	2 401	(375)	1 732
- amortyzacja	(2)	(98)	(680)	(1 563)	(331)	(2 674)
- sprzedaż	(7)	(123)	(201)	(3 964)	(30)	(4 325)
- inwentaryzacja	-	(39)	(116)	-	74	(81)
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(3)	(414)	(4 668)	(9 020)	(3 457)	(17 562)
c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	165	2 849	261	3 350	622	7 247

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 176 tys. zł.

ZA OKRES OD 01.01.2013 - 31.12.2013	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZyny	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	61	3 221	4 235	19 958	3 258	30 733
zwiększenia (z tytułu)	141	1 073	671	1 175	251	3 311
- zakupu	-	166	671	1 175	251	2 263
- przeniesienie z zapasów	141	907	-	-	-	1 048
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(195)	(303)	(16)	(514)
- sprzedaż	-	-	(195)	(303)	-	(498)
- likwidacja	-	-	-	-	(16)	(16)
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	202	4 294	4 711	20 830	3 493	33 530
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(6)	(382)	(3 790)	(9 616)	(2 872)	(16 666)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(2)	(96)	(515)	(1 805)	(210)	(2 628)
- amortyzacja	(2)	(96)	(710)	(2 104)	(226)	(3 138)
- sprzedaż	-	-	(195)	(299)	-	(494)
- likwidacja	-	-	-	-	(16)	(16)
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(8)	(478)	(4 305)	(11 421)	(3 082)	(19 294)
c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	194	3 816	406	9 409	411	14 236

NOTA 3A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	3 172	3 752
zwiększenia (z tytułu)	-	-
-zmiana wyceny nieruchomości	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	(269)	(580)
- sprzedaż	-	-
- przeniesienie na zapasy	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	(269)	(580)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	2 903	3 172

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Zysk / Strata z nieruchomości inwestycyjnych" w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2014 r. Spółka posiadała nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2014 r.

NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	457	525
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(407)	(343)
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

NOTA 3C

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
- w jednostkach zależnych	156 929	-
- w pozostałych jednostkach	58	32
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	156 987	32

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POZYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2014 R.

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo - Park Rozwoju Sp. z o. o. S.K.A.	6 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
"47- Grupa Echo Sp. z o. o." SKA	24 300	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Dellia Investment SA	17 760	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito KFT	27 164	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo - Projekt Management Ingatlanhasznosito KFT	276	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
El Project CYP- 1 LIMITED	49 639	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt Echo Galeria Kielce -Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	10 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	1 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp.z o. o. S.K.A.	11 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo-West Gate Sp. z o. o. S.K.A.	45 900	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
pozostałe - jednostki niepowiązane	58	Wibor 3M + marża	
Razem:	194 097		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane.

W związku z zaistniałą sytuacją polityczno-ekonomiczną na Ukrainie, w Spółce BS Monolit LLC została dokonana aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN. Biorąc pod uwagę powiązania właścicielskie między spółkami – Echo Investment jest właścicielem udziałów w spółce El Project Cyp-1 Ltd która jest właścicielem udziałów w Evrobudgarant LLC, która z kolei posiada udziały spółki BS Monolit LLC będącej właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości - utworzono odpis z tytułu trwałej utraty wartości pożyczki Spółki El Projekt Cyp - 1 Limited w kwocie 42 527 tys. zł.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POZYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2013 R.

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Pozostałe jednostki niepowiązane	32	WIBOR 6M + marża	30 kwiecień 2015
Razem:	32		

NOTA 4A

UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		
- w jednostkach zależnych	865 957	923 928
- w jednostkach współzależnych	1 500	1 500
- w jednostkach stowarzyszonych	13	13
	867 470	925 441
Udziały lub akcje, razem	867 470	925 441

Spółka w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych posiada udziały równe ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

W związku z zaistniałą sytuacją polityczno -ekonomiczną na Ukrainie, w Spółce BS Monolit LLC została dokonana aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN. Biorąc pod uwagę powiązania właścicielskie między spółkami – Echo Investment jest właścicielem udziałów w spółce El Project Cyp-1 Ltd która jest właścicielem udziałów w Evrobudgarant LLC, która z kolei posiada udziały spółki BS Monolit LLC będącej właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości - utworzono odpis z tytułu trwałej utraty wartości udziałów Spółki El Projekt Cyp - 1 Limited w kwocie 56 028 tys. zł.

NOTA 4B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) stan na początek okresu, w tym:	925 441	921 946
- akcje i udziały	925 441	921 946
b) zwiększenia (z tytułu)	944	3 498
- zakup udziałów	151	3
- podwyższenie kapitału	793	3 495
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	(58 915)	(3)
- sprzedaż udziałów	(50)	(1)
- likwidacja spółek	(2 837)	(2)
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(56 028)	-
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	-
d) stan na koniec okresu, w tym:	867 470	925 441
- akcje i udziały	867 470	925 441

W 2014 roku Spółka dokonała obniżenia kapitału w jednostce zależnej:

- Echo - Przy Słowińskim Wzgórzu Sp. K. poprzez obniżenie wartości wkładu o kwotę 2 673 tys. zł.
- Galeria Tarnów - Grupa Sp. z o. o. S.K.A. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 zł na 0,01 zł o kwotę 49 tys. zł.
- 53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji za 1,00 zł na 0,01 zł o kwotę 49 tys. zł.
- Projekt Echo 62 -Magellan West Sp. z o.o. S.K.A. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 zł na 0,35 zł o kwotę 32 tys. zł.
- Projekt Naramowice Grupa Echo S.K.A. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 zł na 0,35 zł o kwotę 33 tys. zł.

Jednocześnie w 2014 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

- "Echo-Opolska Business Park " Sp. z o. o. o wartości 1 tys. zł.
- Galeria Nova - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A. o wartości 10 tys. zł.
- Vousoka Polska Sp. z o.o. S.K.A. o wartości 50 tys. zł.
- Vousoka Polska Sp. z o.o. o wartości 29 tys. zł.
- Projekt 4 -Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A. o wartości 10 tys. zł.
- Magellan West Sp. z o. o. o wartości 50 tys. zł.

Jednocześnie w 2014 roku Spółka zbyła udziały spółki:

- Vousoka Polska Sp. z o.o. S.K.A. o wartości 50 tys. zł..

W 2014 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- -Barconsel Holdings Limited o wartości 2 tys. zł.
- -Projekt Echo -101 Sp. z o.o. o wartości 750 tys. zł.
- -Projekt Echo -99 Sp. z o.o. o Sp. K. wartości 40 tys. zł.

W 2014 roku Spółka dokonała odpisu z tytułu trwałej utraty wartości udziałów Spółki El Projekt Cyp - 1 Limited w kwocie 56 028 tys. zł.

NOTA 4C

Zastawy na udziałach i akcjach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 66 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Oxygen - Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Oxygen - Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 26 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Oxygen - Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 26 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 43" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 71 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 43" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 71 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 43" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 22 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 8 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 22 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 8 mln PLN.

Zastawy na udziałach i akcjach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt - 5 Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt - 5 Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 26 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 101 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 94 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 101 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 94 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 158 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Park Rozwoju - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 97 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Park Rozwoju - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Zachodni WBK S.A. w wysokości 38 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Park Rozwoju - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Park Rozwoju - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Zachodni WBK S.A. w wysokości 38 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 9 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Grupa Echo Sp. z o.o. o wartości 52 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 9 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galaxy - Projekt Echo 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galaxy - Projekt Echo 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 164 mln EUR.

Zastawy na udziałach i akcjach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 164 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Farrina Investment" Sp. z o.o. o wartości 60 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Farrina Investment" Sp. z o.o. o. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 56 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 105 Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo - 105 Sp. z o.o. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 20 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Astra Park - Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 74 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Astra Park - Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 115 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Astra Park - Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Wan - 11" Sp. z o.o. o wartości 1 500 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Wan - 11" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 mln EUR.

NOTA 4D

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZATKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS - Projekt CS Sp. z o. o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
2	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
3	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 440	-	-	-	199 440	99,9925%	99,9925%	brak
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(2 663)	-	(2 663)	2 400	99,9875%	99,9875%	brak
5	"Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0059%	0,0059%	brak
6	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
7	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
8	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0013%	0,0013%	brak
9	"Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
10	"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0074%	0,0074%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
11	"Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-		-	16	0,0219%	0,0219%	brak
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	52	-		-	52	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0083%	0,0083%	brak
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0067%	0,0067%	brak
15	"A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wnosze. budynków	51	-		-	51	2,20%	2,20%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wnosze. budynków	1 008	-		-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wnosze. budynków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Echo - Opolska Biznes Park " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-		-	52	100,00%	100,00%	brak
19	Echo -Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)		(49)	2	0,8250%	0,8250%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątkowo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-		-	24	0,0521%	0,0521%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
22	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	-	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
24	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	-	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)	-	(10)	41	99,00%	99,00%	brak
26	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)	-	(14)	37	99,00%	99,00%	brak
27	Echo Investment Hungary IngatlanhasznositoKFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)	-	(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o."Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-	-	-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-	-	-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosito KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(1 035)	-	(1 035)	1 091	100,00%	100,00%	brak
32	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0009%	0,0009%	brak
33	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0504%	0,0504%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZATY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
34	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0031%	0,0031%	brak
35	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0673%	0,0673%	brak
36	Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0022%	0,0022%	brak
37	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak
38	"Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0651%	0,0651%	brak
39	"Projekt Echo 62 - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
40	"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0004%	0,0004%	brak
41	Projekt Naramowice - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	20	-	-	-	20	0,0319%	0,0319%	brak
42	"Oxygen - Projekt Echo - 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak
43	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
44	Echo - Nowy Mokatów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	-	94	99,90%	99,90%	brak
45	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-	-	-	115	99,99%	99,99%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
46	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)		(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
47	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)		(14)	36	99,90%	99,90%	brak
48	Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,000050%	0,000050%	brak
49	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)		(319)	347	100,00%	100,00%	brak
50	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budowlanych z wznoszeniem budynków	16	-		-	16	100,00%	100,00%	brak
51	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 986	(3 478)		(3 478)	1 508	99,9998%	99,9998%	brak
52	El Projekt Cyp - 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-	(56 028)	(56 028)	-	99,99%	99,99%	brak
53	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	-		-	374 332	25,3996%	25,3996%	brak
54	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
55	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
56	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
57	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZYTOWNY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
58	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	-	-	-	97	99,80%	99,80%	brak
59	Projekt 1 - "Grupa Echo Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,000042%	0,000042%	brak
60	Vousoka Polska Sp. z o. o. S.K.A.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
61	"Echo – Pod Klonami Sp. z o. o." Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,00%	99,00%	brak
62	"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	99,00%	99,00%	brak
63	Vousoka Polska S. z o. o.	Warszawa	pozostałe pośrednictwo pieniężne	29	-	-	-	29	99,00%	99,00%	brak
64	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
65	"Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Pamiątkowo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-	-	-	83	99,00%	99,00%	brak
66	"Echo - West Gate Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0001%	0,0001%	brak
67	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	100,00%	100,00%	brak
68	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
69	Projekt Babka Tower - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
70	"Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0002%	0,0002%	brak
71	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-	-	-	1 006	99,90%	99,90%	brak
72	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
73	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-	-	-	74	0,1083%	0,1083%	brak
74	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-	-	-	105	99,00%	99,00%	brak
75	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-	-	-	101	99,00%	99,00%	brak
76	Vasco Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-	-	-	90	99,00%	99,00%	brak
77	Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
78	Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
79	Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
80	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	52	-	-	-	52	99,80%	99,80%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
81	Echo - West Gate Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-		-	290	100,00%	100,00%	brak
82	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-		-	122	100,00%	100,00%	brak
83	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	800	-		-	800	99,99%	99,99%	brak
84	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
85	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
91	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
92	Echo - Babka Tower Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	100,00%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
93	"Echo - Property Poznan 1" Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
94	"Echo - Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-	-	-	97	100,00%	100,00%	brak
95	Farrina Investments Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
96	Elmira Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
97	Elmira Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	-	61	99,9980%	99,9980%	brak
98	Projekt 11 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
99	Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
100	Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
101	Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
102	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
103	Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
104	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
105	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
106	Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
109	Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
110	Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o- S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
111	Magellan West Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
112	SPV-1 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,9000%	0,9000%	brak
				990 116	(68 131)	(56 028)	(124 159)	865 957			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓLZALEŻNYCH											
1	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 500	-	-	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
				1 500	-	-	-	1 500			

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				47	(34)	-	(34)	13			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				991 663	(68 165)	(56 028)	(124 193)	867 470			

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na dzień 31 grudnia 2014 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. (56 028) tys. zł

Spółka posiada kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZATKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS - Projekt CS Sp. z o. o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
2	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
3	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 440	-	-	-	199 440	99,9925%	99,9925%	brak
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(2 663)	-	(2 663)	2 400	99,9875%	99,9875%	brak
5	"Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0059%	0,0059%	brak
6	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
7	"Echo - SPV 7" Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
8	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0013%	0,0013%	brak
9	"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
10	"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0074%	0,0074%	brak
11	"Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0083%	0,0083%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak
15	"A4 Business Park Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	51	-	-	-	51	2,20%	2,20%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	1 008	-	-	-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
19	Echo -Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)	-	(49)	2	0,8250%	0,8250%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątkowo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-	-	-	24	0,5210%	0,5210%	brak
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,00%	99,00%	brak
22	"Projekt Saska " Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	-	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
24	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	-	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)	-	(10)	41	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZATKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
26	"Echo - Przy Słowińskim Wzgórzu" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)	-	(14)	37	99,00%	99,00%	brak
27	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)	-	(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-	-	-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-	-	-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Przy Słowińskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	22 675	-	-	-	22 675	99,9996%	99,9996%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(1 035)	-	(1 035)	1 091	100,00%	100,00%	brak
32	" 47 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0009%	0,0009%	brak
33	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0504%	0,0504%	brak
34	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0031%	0,0031%	brak
35	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Jelenia Góra	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0673%	0,0673%	brak
36	Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0022%	0,0022%	brak
37	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak
38	"Galeria Tamów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,6510%	0,6510%	brak
39	"Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	49	-	-	-	49	0,0127%	0,0127%	brak
40	"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0004%	0,0004%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
41	"Projekt Naramowice - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	53	-	-	-	53	0,0319%	0,0319%	brak
42	„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak	
43	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak	
44	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	-	94	99,90%	99,90%	brak
45	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-	-	-	115	99,99%	99,99%	brak
46	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)	-	(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
47	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
48	Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,000050%	0,000050%	brak	
49	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)	-	(319)	347	100,00%	100,00%	brak
50	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budynków	6	-	-	-	6	0,0571%	0,0571%	brak
51	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	zarządzanie nieruchomościami	4 986	(3 478)	-	(3 478)	1 508	99,9998%	99,9998%	brak
52	EI Projekt Cyp - 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-	-	-	56 028	99,99%	99,99%	brak
53	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 329	-	-	-	374 329	24,4371%	24,4371%	brak
54	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZYTOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
55	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
56	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
57	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
58	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	-	-	-	97	99,80%	99,80%	brak
59	Aquarius Business House - "Grupa Echo Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,000042%	0,000042%	brak
60	„Echo – Pod Klonami Sp. z o. o.” Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,00%	99,00%	brak
61	"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	99,00%	99,00%	brak
62	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
63	"Pamiętkowo" Sp. z o.o.	Pamiętkowo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-	-	-	83	99,00%	99,00%	brak
64	"Projekt 3 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
65	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
66	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
67	Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
68	"Park Rozwoju - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0002%	0,0002%	brak
69	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-	-	-	1 006	99,90%	99,90%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
70	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
71	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-	-	-	74	0,1083%	0,1083%	brak
72	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-	-	-	105	99,00%	99,00%	brak
73	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-	-	-	101	99,00%	99,00%	brak
74	Vasco Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-	-	-	90	99,00%	99,00%	brak
75	Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
76	Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
77	Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
78	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	12	-	-	-	12	99,00%	99,00%	brak
79	Intermedia Investment Sp. Z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-	-	-	290	99,00%	99,00%	brak
80	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
81	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
82	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZ. POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
83	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
84	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
85	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo - 110 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
91	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
92	"Echo - Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-	-	-	97	100,00%	100,00%	brak
93	Farrina Investments Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
94	Elmira Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
95	Elmira Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	-	61	99,9980%	99,9980%	brak
96	Projekt 11 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZYTOWNY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
97	Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
98	Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
99	Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
100	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Pamiątkowo	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
101	Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
102	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
103	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
104	Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
105	Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
106	Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
109	"SPV-1 Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,9000%	0,9000%	brak
				992 059	(68 131)	-	(68 131)	923 928			

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓLZALEŻNYCH											
1	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 500	-	-	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
				1 500	-	-	-	1 500			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				47	(34)	-	(34)	13			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				993 606	(68 165)	-	(68 165)	925 441			

NOTA 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) przekazane zaliczki	12 421	12 959
b) certyfikaty inwestycyjne	1 330	1 130
c) zaliczki na poczet udziałów	-	1
Długoterminowe aktywa finansowe razem	13 751	14 090

NOTA 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	11 452	13 678
nieruchomości inwestycyjne	(285)	(396)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(329)	(8)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(656)	(263)
strata podatkowa	121	-
zapasy	4 966	6 503
udziały i akcje	12 951	13 200
podatek doch. spół komandytowa	-	-
pozostałe	(5 316)	(5 358)
2. Zwiększenia	12 550	274
nieruchomości inwestycyjne	51	111
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	167	-
strata podatkowa	-	121
zapasy	1 687	-
udziały i akcje	10 645	-
podatek doch. spół komandytowa	-	-
pozostałe	-	42
3. Zmniejszenia	(842)	(2 500)
nieruchomości inwestycyjne	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(230)	(321)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(393)
strata podatkowa	(61)	-
zapasy	-	(1 537)
udziały i akcje	-	(249)
pozostałe	(551)	-
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	23 160	11 452
nieruchomości inwestycyjne	(234)	(285)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(559)	(329)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(489)	(656)
strata podatkowa	60	121
zapasy	6 653	4 966
udziały i akcje	23 596	12 951
podatek doch. spół komandytowa	-	-
pozostałe	(5 867)	(5 316)

Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo – Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN

NOTA 7A

ZAPASY [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) półprodukty i produkty w toku	263 850	198 284
b) produkty gotowe	39 827	25 119
c) towary	44 347	43 221
Zapasy, razem	348 024	266 624

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Pozycja "Produkty gotowe" zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży. Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja "Towary" zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.

NOTA 7B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(6 043)	(3 301)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	-	8 627
Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy	(6 043)	5 326

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy wynosiła na 31 grudnia 2014 r. 6.043 tys. zł (na 31 grudnia 2013 r. 5.326 tys. zł).

Produkcja w toku, do której w ciągu roku nie było kapitalizacji kosztów finansowania wynosiła na dzień 31 grudnia 2014 r. 183.295 tys. zł.

NOTA 8A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) należności od jednostek zależnych	66 935	53 995
- handlowe, o okresie spłaty:	33 068	38 165
- do 12 miesięcy	33 068	38 165
- inne	33 867	15 830
b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
c) należności od pozostałych jednostek	6 652	8 567
- handlowe, o okresie spłaty:	407	456
- do 12 miesięcy	407	456
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatku dochodowego	-	3 376
-inne	3 964	3 068
- zaliczki na dostawy	2 281	1 667
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(886)	(1 118)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem	73 587	62 562
-odpisy aktualizujące wartość należności razem	(886)	(1 118)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	74 473	63 680

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi równa się ich wartości bilansowej.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2014 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega od bilansowej wartości tych należności.

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz usług realizacji inwestycji. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2014 rok wynosi 219 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2013 wynosiła 165 tys. zł.

NOTA 8B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH [W TYS. PLN]	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Stan na początek okresu	1 118	1 350
a) zwiększenia (z tytułu)	65	503
- utworzenie odpisu	65	503
b) zmniejszenia (z tytułu)	(297)	(735)
- spłata	(1)	(20)
- rozwiązanie	(296)	(715)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	886	1 118

Odpis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji "pozostałe przychody operacyjne" w rachunku zysków i strat Spółki.

Bazując na historycznych doświadczeniach i oczekiwaniach względem przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka odpis aktualizujący należności tworzy:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% należności.

NOTA 8C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w walucie polskiej	74 473	63 680
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta EUR	-	-
- tys. zł	-	-
- jednostka/waluta USD	-	-
- tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	74 473	63 680

NOTA 8D

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) do 1 miesiąca	28 230	18 627
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 087	18 101
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane	1 044	2 911
Należności handlowe, razem (brutto)	34 361	39 639
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(886)	(1 018)
Należności handlowe, razem (netto)	33 475	38 621

NOTA 8E

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) do 1 miesiąca	31	1 701
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	58	30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	56	677
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	25	32
e) powyżej 1 roku	874	471
Należności handlowe, przeterminowane, razem (brutto)	1 044	2 911
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(886)	(1 018)
Należności handlowe, przeterminowane, razem (netto)	158	1 893

NOTA 8F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) należności bieżące bez utraty wartości	33 317	36 728
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	158	1 893
c) należności przeterminowane z utratą wartości	886	1 018
Należności handlowe, razem (brutto)	34 361	39 639

NOTA 8G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
Należności sporne	-	-
- inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	1 044	2 911
- handlowe	1 044	2 911
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	158	1 893

NOTA 9A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	106 112	206 399
- odsetki	209	1 729
	106 321	208 128
b) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	24 822	-
- odsetki	205	-
	25 027	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	131 348	208 128

Nota 9A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

NOTA 9B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w walucie polskiej	106 335	208 128
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	25 013	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	131 348	208 128

Nota 9B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Magellan Pro-Service Sp. z o. o.	22 244	LiborUSD 3M + marża	30 kwiecień 2015
Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	1 600	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Veneda - Projekt Echo 97 Sp. z o. o. S.K.A.	820	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
SPV 1 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Projekt Beethovena - Grupa Echo SP. z o. o. S.K.A.	28 190	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
"Echo - SPV 7" Sp. z o. o.	52 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Echo - Aurus Sp. z o.o.	23 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
EBR Global Services Sp. z o.o.	2	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2015
pozostałe - jednostki niepowiązane	13	Wibor 3M + marża	
Razem:	128 369		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	145	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2014
Park Rozwoju - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	32 350	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Echo Investment Hungary Ingstlanhasznosito KFT	23 071	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o. o. S.K.A.	54 204	WIBOR 3M + marża	31 marzec 2014
El Project CYP 1 LIMITED	48 679	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Barconsel Holding Limited	150	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2014
Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	47 800	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Razem:	206 399		

NOTA 10A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 372	40
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	56 710	9 897
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	59 082	9 937

Spółka na 31.12.2014 roku posiadała środki pieniężne w renomowanych bankach głównie PeKaO SA i PKO BP.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

NOTA 10B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w walucie polskiej	58 749	9 755
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	333	182
- jednostka/waluta EUR	20	25
- tys. zł	85	104
- jednostka/waluta USD	71	12
- tys. zł	248	36
- jednostka/waluta HUF	-	3 007
- tys. zł	-	42
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	59 082	9 937

NOTA 11

KAPITAŁ ZAKŁADOWY			WARTOŚĆ NOMINALNA 1 AKCJI = 0,05 ZŁ		
SERIA / EMISJA	RODZAJ AKCJI	RODZAJ OGRANICZANIA PRAW DO AKCJI	LICZBA AKCJI	WARTOŚĆ SERII / EMISJI WG WARTOŚCI NOMINALNEJ (W TYS. ZŁOTYCH)	SPOSÓB POKRYCIA KAPITAŁU
A, B, C, D, E, F	Na okaziciela	brak	412 690 582	20 635	gotówka
Liczba akcji razem			412 690 582		
Kapitał zakładowy razem				20 635	

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

AKCJONARIUSZE	LICZBA GŁOSÓW / AKCJI	% KAPITAŁU AKCYJNEGO	% GŁOSÓW NA WZA
Michał Sołowow – bezpośrednio i pośrednio	189 361 930	45,88%	45,88%
ING OFE	35 241 541	8,54%	8,54%
Aviva OFE Aviva BZ WBK	41 269 050	10,00%	10,00%
PZU Żłota Jesień OFE	25 602 249	6,20%	6,20%
Pozostali Akcjonariusze	121 215 812	29,38%	29,38%
Razem	412 690 582	100,00%	100,00%

NOTA 12

KAPITAŁ ZAPASOWY [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo (minimalną) wartość	534 491	473 828
d) inny (wg rodzaju)	22	22
Kapitał zapasowy, razem	635 536	574 873

NOTA 13A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec pozostałych jednostek		
- otrzymane zaliczki	-	-
- otrzymane kaucje	866	1 521
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	759 410	509 110
	760 276	510 631
Zobowiązania długoterminowe, razem	760 276	510 631

Spółka w ramach umowy podpisanej z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.) wyemitowała obligacje kuponowe w dniu 19 lutego 2014 r. na kwotę 100 mln PLN i w dniu 15 maja 2014 r. na kwotę 70,5 mln PLN. Dnia 30 czerwca 2014 roku Spółka wykupiła obligacje na łączną kwotę 300 mln PLN.

Spółka wyemitowała obligacje zwykłe na okaziciela w liczbie 2.000.000, o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 200 mln PLN. Spółka wyemitowała obligacje:

- serii A, 22 lipca 2014 r. na kwotę 50 mln PLN,
- serii B, 22 lipca 2014 r. na kwotę 25 mln PLN,
- serii C, 6 października 2014 r. na kwotę 75 mln PLN,
- serii D, 7 listopada 2014 roku na 50 mln PLN.

NOTA 13B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) powyżej 1 roku do 3 lat	598 174	284 590
b) powyżej 3 do 5 lat	162 046	226 041
c) powyżej 5 lat	56	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	760 276	510 631

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: 5,79% w 2014 r. i 6,58% w 2013r.

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 13E.

NOTA 13C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w walucie polskiej	760 276	510 631
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	760 276	510 631

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Według najlepszych informacji i danych Zarządu Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 13D

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENT TOWANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PKO BP S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN - dotyczy linii wielocelowej kredytu, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	25 770	PLN	Wibor 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN - dotyczy linii wielocelowej kredytu, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	75 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2015-06-30*	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN,
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2016-07-30**	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN,
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	PLN	Wibor 3M + marża	2016-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN,
Razem		280 000		25 770				

* klauzula automatycznego przedłużenia Umowy Kredytowej z 30.06.2015 do 30.06.2016 r. po spełnieniu zawartych w Umowie kredytowej zobowiązań,

** termin spłaty Kredytu to 30.07.2016 r. lub 30.07.2015 r. w przypadku nie spełnienia wymaganego poziomu wskaźnika lub wystąpienia przypadków naruszenia Umowy Kredytowej.

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PKO BP S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-07-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-01-29	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		230 000		-				

NOTA 13E

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU	WARTOŚĆ NOMINAL NA	WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN WYKUPU	GWARANCJE/ ZABEZPIECZENIA	RYNEK NOTOWAŃ
obligacje (mBank S.A.)	115 000	Wibor 6M + marża	2015-05-18	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	145 000	Wibor 6M + marża	2016-02-11	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	200 000	Wibor 6M + marża	2017-04-28	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	80 000	Wibor 6M + marża	2018-06-19	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	100 000	Wibor 6M + marża	2019-02-19	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	70 500	Wibor 6M + marża	2019-05-15	brak	brak
Obligacje niepubliczne	710 500				
obligacje DM PKO BP,seria A	50 000	Wibor 6M + marża	2016-06-26	brak	brak
obligacje DM PKO BP,seria B	25 000	Wibor 6M + marża	2016-07-02	brak	brak
obligacje DM PKO BP,seria C	75 000	Wibor 6M + marża	2018-03-04	brak	brak
obligacje DM PKO BP,seria D	50 000	Wibor 6M + marża	2018-04-20	brak	brak
Obligacje publiczne	200 000				
Razem	910 500				

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie ma istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

NOTA 14A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW)	31.12.2014	31.12.2013
- handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	3	-
- do 12 miesięcy	3	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	18 567	12 335
- do 12 miesięcy	18 567	12 330
- powyżej 12 miesięcy	-	5
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, razem	18 570	12 335
- otrzymane zaliczki	15 541	14 006
- otrzymane kaucje	3 406	2 864
Otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki, razem	18 947	16 870
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 342	2 575
Podatki, razem	9 342	2 575
- pozostałe zobowiązania	7 166	3 983
- z tytułu wynagrodzeń	2	9
- inne (wg tytułów)	7 164	3 974
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	7 166	3 983
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe, razem	54 025	35 763

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

NOTA 14B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w walucie polskiej	53 954	35 748
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	71	15
- jednostka/waluta EUR	14	1
- tys. zł	59	3
- jednostka/waluta HUF	-	-
- tys. zł	-	-
- jednostka/waluta USD	4	4
- tys. zł	12	12
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	54 025	35 763

NOTA 15A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	25 801	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	159 605	334 191
	185 406	334 191
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	185 406	334 191

Według najlepszych informacji i danych Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 15B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) w walucie polskiej	185 406	334 191
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	185 406	334 191

NOTA 16

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
	2 000	2 000
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-
- rezerwy na kary	2 000	2 000
	2 000	2 000

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

NOTA 17A

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU) [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	695 991	561 078
- na rzecz jednostek zależnych	695 991	561 078
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	695 991	561 078

NOTA 17B

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	695 991	561 078
- udzielonych gwarancji i poręczeń	695 991	561 078
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	2 541	2 543
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 541	2 543
	698 532	563 621
3. Inne (z tytułu)		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	181	406
	181	406
Razem	698 713	564 027

Poręczenia i gwarancje udzielone przez „Echo Investment” S.A.:

1. Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. Wartość poręczenia to 15.000 tys. zł.

2. 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. Wysokość gwarancji to 10.130 tys. zł.

3. 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. Wartość poręczenia to 222.419 tys. zł.

4. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie. Wartość gwarancji to 188 tys. zł.

5. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 13 maja 2013 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz ORBIS S.A. zabezpieczająca roszczenia z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z dnia 04.09.2008 r. z późniejszymi zmianami. Wysokość gwarancji to 2.155 tys. zł.

6. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie. Wartość gwarancji to 88 tys. zł.

7. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Horte Sp. z o.o. na wypadek nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 21.312 tys. zł.

8. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Wartość gwarancji to 101 tys. zł.

9. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Wysokość gwarancji to 134 tys. zł.

10. Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 38.361 tys. zł.

11. 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. Wysokość gwarancji to 27.300 tys. zł.

12. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 30.227 tys. zł.

13. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc. Wysokość gwarancji to 27.106 tys zł.

14. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Wysokość gwarancji to 151 tys zł.

15. 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. Wysokość gwarancji to 255.738 tys zł.

16. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc. Wysokość gwarancji to 34.974 tys zł.

17. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. Wysokość gwarancji to 13.148 tys zł.

W ocenie Spółki wartość godziwa poręczeń i gwarancji jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 18A

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	64 308	28 227
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	55 339	69 198
- w tym: od jednostek powiązanych	51 901	56 435
od jednostek zależnych	51 901	56 435
C. Sprzedaż działek	2 674	71 992
- w tym: od jednostek powiązanych	-	56 201
D. Usługi najmu	3 618	3 885
- w tym: od jednostek powiązanych	1 864	1 881
od jednostek zależnych	1 864	1 881
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne	42 425	40 128
- w tym: od jednostek powiązanych	42 425	40 128
od jednostek zależnych	42 425	40 128
od jednostek współzależnych	-	-
F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	43 206	35 831
- w tym: od jednostek powiązanych	42 122	34 977
od jednostek zależnych	42 119	34 973
od kluczowego personelu	3	4
Przychody operacyjne, razem	211 570	249 261
- w tym: od jednostek powiązanych	138 312	189 622
od jednostek zależnych	138 309	189 618
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	3	4

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2015 rok wynoszą 3 800 tys. zł.

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

NOTA 18B

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA TERYTORIALNA) [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) kraj	211 546	248 592
- w tym: od jednostek powiązanych	138 288	188 953
b) zagranica	24	669
- w tym: od jednostek powiązanych	24	669
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	211 570	249 261
- w tym: od jednostek powiązanych	138 312	189 622

NOTA 18C

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) do 12 miesięcy	307	332
b) powyżej 1 roku do 5 lat	922	1 327
c) powyżej 5 lat	-	-
Przyszłe przychody z umów najmu nieruchomości, razem	1 229	1 659

W oparciu o zawarte umowy kwoty te będą powiększone o poniesione koszty eksploatacyjne związane z działalnością najemców.

NOTA 19 A

KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) amortyzacja	3 231	3 789
b) zużycie materiałów i energii	67 587	24 801
c) usługi obce	116 198	106 176
d) podatki i opłaty	4 586	4 808
e) wynagrodzenia	31 663	27 215
f) ubezpieczenia spoteczne i inne świadczenia	4 841	4 394
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	8 177	4 870
- podróże służbowe	837	789
- inne	7 340	4 081
Koszty według rodzaju, razem	236 283	176 053
Zmiana stanu zapasów, produktów	(79 706)	34 716
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	(753)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(24 883)	(23 086)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(49 433)	(39 744)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	82 261	147 186

NOTA 19 B

PRZYSZŁE KOSZTY LEASINGU OPERACYJNEGO PRZYPADAJĄCE OD DNIA BILANSOWEGO [W TYS. PLN]	31.12.2014	31.12.2013
a) do 12 miesięcy	4 618	-
b) powyżej 1 roku do 5 lat	18 470	-
c) powyżej 5 do 10 lat	10 390	-
Przyszłe koszty, razem	33 478	-

NOTA 20A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	296	715
- należności	296	715
- pozostałe	-	-
b) pozostałe, w tym:	1 507	699
- kary umowne	122	224
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	71
- pozostałe	1 385	404
c) odsetki z tytułu pożyczek	11 435	11 679
- od jednostek powiązanych, w tym:	11 435	11 679
- od jednostek zależnych	11 435	11 679
- od pozostałych jednostek	-	-
d) pozostałe odsetki	1 878	1 215
- od pozostałych jednostek	1 878	1 215
Pozostałe przychody operacyjne, razem	15 116	14 308

NOTA 20B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) od jednostek powiązanych, w tym:	105 804	63 551
- od jednostek zależnych	105 804	63 551
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	105 804	63 551

NOTA 20C

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- na przewidywane koszty	-	-
- należności	-	-
b) pozostałe, w tym:	1 316	1 473
- darowizny	1 008	83
- kary umowne	18	374
- koszty ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	20	-
- inne	270	1 016
c) aktualizacja wartości	42 527	-
- udzielone pożyczki	42 527*	-
Pozostałe koszty operacyjne, razem	43 843	1 473

* patrz opis pod notą 3C

NOTA 21A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	78	20
	78	20
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	78	20

NOTA 21B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) dodatnie różnice kursowe	4 154	8
b) zysk ze zbycia udziałów	165	1
b) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	-
c) pozostałe	-	-
Inne przychody finansowe, razem	4 319	9

NOTA 21C

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) od kredytów		
- dla innych jednostek	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla innych jednostek	49 818	52 143
	49 818	52 143
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	5	7
	5	7
c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji		
	-	(2 069)
	-	(2 069)
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	49 823	50 081

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosiła 3 838 tys. zł. na 31 grudnia 2014 roku i 2 013 tys. zł. na 31 grudnia 2013 roku.

NOTA 21D

INNE KOSZTY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) ujemne różnice kursowe:	-	-
b) strata ze zbycia:	-	-
- udziałów	-	-
c) pozostałe, w tym:	4 850	2 110
- prowizje	4 682	2 110
- inne	168	-
d) aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	56 909	-
- udziały	56 909*	-
Inne koszty finansowe, razem	61 759	2 110

* patrz opis pod notą 4A

NOTA 22A

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Zysk brutto	24 616	62 889
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	(4 677)	(11 949)
Otrzymane dywidendy	14 162	10 444
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(7 531)	-
Rozwiązanie rezerwy na należności	56	136
Inne koszty nie stanowiące koszty uzyskania przychodu	(473)	(857)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	1 537	(2 226)

NOTA 22B

PODATEK DOCHODOWY ODROCZONY, TERMIN REALIZACJI [W TYS. PLN]	31.12.2014	-31.12.2013
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	6 366	5 524
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	723	941
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(30 249)	(17 917)
Razem	(23 160)	(11 452)

NOTA 23

PODZIAŁ ZYSKU

Wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w roku 2013 zysk netto wynoszący 60.663 tys. zł. został uchwałą z dnia 30 maja 2014 r. przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego Spółki. Sprawozdanie finansowe "Echo Investment" S. A. za 2013 rok zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 30 maja 2014 r. Zysk wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w 2014 roku proponuje się przeznaczyć na zasilenie kapitału zapasowego.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 24

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Stan na początek okresu, w tym	9 937	3 017
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 937	3 017
Stan na koniec okresu	59 082	9 937
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	59 082	9 937

DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO STRUKTURY RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

NOTA 25

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS PLN]

LP.	RODZAJ INSTRUMENTU	NOTA	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2014	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2013
Aktywa finansowe				
1.	Pożyczki i należności:			
	- pożyczki długoterminowe	4	156 987	32
	- pożyczki krótkoterminowe	9	131 348	208 128
	- należności handlowe	8	33 475	38 621
	- przekazane zaliczki	5	12 421	12 959
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	59 082	9 937
Zobowiązania finansowe				
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe			
	- zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	13, 15	919 015	843 301
	- zobowiązania handlowe	14	18 570	12 335
	- kredyty i pożyczki	15	25 801	-

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

- pożyczki udzielone wyceniane się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej,
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług).

Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

Wartości godziwe instrumentów finansowych nie różnią się istotnie od ich wartości bilansowych.

Dnia: 21 kwietnia 2015 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ECHO INVESTMENT S.A.
W 2014 ROKU

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2014 ROKU

Echo Investment S.A. działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Notowana jest na GPW w Warszawie od marca 1996 roku.

Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego 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 też, 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 działalność z zakresu wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami. Spółka świadczy również usługi generalnego realizatora inwestycji dla inwestorów zewnętrznych.

1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ECHO INVESTMENT S.A.

BILANS

Suma bilansowa na koniec 2014 roku zamknęła się kwotą 1 684 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2013 roku oznacza wzrost wartości o 9%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec grudnia 2014 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 64% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych: 81% aktywów trwałych, natomiast udzielone pożyczki stanowią 15% aktywów trwałych
- aktywa obrotowe stanowią 36% aktywów, z czego udzielone pożyczki dają 21% sumy aktywów obrotowych, zapasy 57% sumy aktywów obrotowych, należności handlowe i pozostałe 12% aktywów obrotowych, a środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 9% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 20,6 mln zł i dzielił się na 412.690.582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 złote każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 682 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2013 roku oznacza wzrost o 4%.
- zobowiązania długo- i krótkoterminowe stanowiły 59% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 999,7 tys. zł

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- przychody netto ze sprzedaży osiągnięty na koniec grudnia 2014 roku poziom 211,6 mln zł, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 15%.
- zysk na działalności operacyjnej na koniec 2014 roku zamknął się kwotą 132 mln zł, i był wyższy o 15% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 24,6 mln zł i był o 61% niższy niż zysk osiągnięty w 2013 roku,
- zysk netto osiągnął wartość 26 mln zł, co w odniesieniu do 2013 roku dało spadek o 57%.
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,06 zł

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie bliskiej 10 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2014 roku przepływ środków pieniężnych na kwotę (-) 4,4 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiany stanu zapasów (-) 82 mln zł,
 - odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy) (-) 63 mln zł,
 - zysku z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań (+) 97 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2014 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę (+) 7 mln zł, a największy wpływ na to miały:

- otrzymana spłata pożyczek od jednostek powiązanych (+) 473,8 mln zł,
- udzielone pożyczki (-) 568 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec grudnia 2014 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie (+) 46,5 mln zł, a największy wpływ na to miały:
 - wykup dłużnych papierów wartościowych (-) 300 mln zł,
 - emisja dłużnych papierów wartościowych (+) 370,5 mln zł,
 - zapłacone odsetki (-) 50 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 49 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2014 roku wyniosły 59 mln zł

2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki należy zaliczyć:

- **ryzyko konkurencji** - związane jest z funkcjonowaniem podmiotu na krajowym rynku nieruchomości. Przewaga głównych konkurentów Grupy, którymi są międzynarodowe podmioty, wyraża się w większych zasobach kapitałowych, natomiast na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów i znajomość rynku, co skutkuje realizacją projektów w atrakcyjnych, przyciągających klientów lokalizacjach. Jakość oferty i zbudowane przez lata zaufanie klientów powoduje, iż najemcy z obecnych centrów handlowych decydują się na wynajem powierzchni w nowo oddawanych obiektach. Odpowiedni mix najemców, stale prowadzone akcje marketingowe i społeczne powodują, że centra Grupy są jednymi z najlepiej odwiedzanych w swoich regionach. W odniesieniu do potencjalnie nowych podmiotów ryzyko ograniczane jest przez wysokie bariery wejścia (duża kapitałochłonność).
- **ryzyko zmiany stóp procentowych** - działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym, od którego obliczane odsetek oparte są na stopach procentowych. Dla kredytów i obligacji w złotych jest to WIBOR, a dla kredytów w euro jest to EURIBOR lub LIBOR EUR. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dostępne na rynku instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS).
- **ryzyko zmiany kursów walut** - w Grupie ryzyko to związane jest przede wszystkim z zaciąganiem przez spółkę celowe kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w euro). W celu jego minimalizacji umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu pozyskanego na jego finansowanie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych (zakupy walutowe, sprzedaż projektów, uruchamianie transze kredytów) Grupa wykorzystuje dostępne na rynku instrumenty pochodne, takie jak forward czy opcje walutowe.
- **ryzyko związane z najemcami Grupy** - odnosi się do ryzyka utraty przez nich płynności oraz do nieściągalności należności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są znani operatorzy sieciowi (Tesco, Real, markowe sklepy odzieżowe, kina, itp.) a w obiektach biurowych znane, największe firmy (IBM, Polkomtelt, Tieto Poland, Medicover, Tebodin, Roche Polska, IKEA Shared Services). Umowy najmu zabezpieczone są gwarancjami lub kaucjami. Akceptowanie przez Grupę gwarancji tylko uznanych i renomowanych banków oraz towarzystw ubezpieczeniowych ogranicza ryzyko braku wypłaty środków przez instytucję finansową. Dział Windykacji na bieżąco monitoruje wpłaty od najemców, dzięki czemu ma możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w zapłatach. Skuteczność zastosowanych procedur w minimalizacji tego ryzyka obrazuje ściągalność należności w Grupie na poziomach bliskich 100%.
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** - odnosi się do jakości wykonywanych prac oraz do ryzyka utraty przez nich płynności. Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Terminowość i jakość realizacji tych obiektów, w dużej części zależy również od tych podmiotów. Czynniki ten w dużym stopniu wyeliminowany jest przez zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych, stały nadzór przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne na budowach i Project Managerów nad całym procesem realizacji. Ponadto w trakcie wyboru dostawcy

oprócz analizy oferty na prace budowlane przeprowadza się badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy.

- **ryzyko procedur administracyjnych** - związane jest ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Grupy. Może to skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na jej rentowność. Grupa stara się zmniejszać to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu procedur administracyjnych oraz zatrudnianiu specjalistów w tym zakresie.
- **ryzyko utraty płynności** - związane jest z brakiem wypłacalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych w postaci gotówki zgromadzonej na rachunkach bankowych i/lub przyznanych wolnych limitów kredytowych. Stale monitorowane są prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ryzyko to zmniejszają stałe wpływy z portfela nieruchomości oraz finansowanie projektów kredytami celowymi.
- **ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości** - związane jest ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych.
- **ryzyko społeczno-ekonomiczne** - związane jest z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na działalność gospodarczą. Do nich należą: inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa w krajach, w których działa Grupa, a także sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki, gdyż realizacja nowych obiektów zarówno w sektorze mieszkaniowym, biurowym jak i handlowo-rozrywkowym uzależniona jest od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki. Jednak z drugiej strony programy pro społeczne mogą spowodować wzrost popytu. Ryzyko to jest ograniczone przez współpracę z najemcami, którzy kierują swoją ofertę do różnych grup docelowych, również takich których wydatki konsumpcyjnie nie są mocno wrażliwe na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Mieszkania oferowane przez Grupę w większości należą do segmentu średniego, który jest mniej wrażliwy na sytuację makroekonomiczną.

3. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE POSTĘPOWANIA BĄDŹ DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ LUB WIERZYTELNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. LUB JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

4. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W ECHO INVESTMENT S.A., A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM.

4.1. Segmenty działalności

Na 31 grudnia 2014 Grupa Kapitałowa posiadała w portfolio 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 ¹ [MKW]	NOI ² [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
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		275 700	56,1
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	1,9
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap I)	9 200	1,5
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200	1,2
BIURA	RAZEM		97 600	17,4
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		373 300	73,5

* uwzględnia powierzchnię wynajętą 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.

¹ GLA (gross leasable area) – powierzchnia najmu brutto

² 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)	18 400	2,8	II H 2013	kwiecień 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	18 400	2,8		
Katowice, ul. Kościuszki	41 800	8,6	I H 2016	II H 2017
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15 700	3,2	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		
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	99 100	19,3		
Budapeszt Mundo, (Węgry)	34 200	8,4	II H 2015	II H 2017
Brasov Korona, (Rumunia)**	35 400	5,6		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	69 600	14,0		
CENTRA HANDLOWE RAZEM	187 100	36,1		

* projekt w fazie koncepcyjnej

** rozpoczęcie realizacji uzależnione od uzyskania oczekiwanego poziomu najmu

GRUNTY INWESTYCYJNE

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

*** projekt w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELE

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
PROJEKTY W BUDOWIE	153 300	31,0		
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	I H 2017
Poznań Hetmańska (etap II – III)	22 400	3,8	I H 2017	II H 2019
Łódź Aurus (etap I)	9 400	1,6	I H 2015	I H 2016
Łódź Aurus (etap II)	9 600	1,6	I H 2016	II H 2017
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	331 500	61,0		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	484 800	92,0		

* grunt zakupiony w 2014 r. - projekt w fazie koncepcyjnej, dane mogą ulec zmianie.

GRUNTY INWESTYCYJNE

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]
Kijów Dehtiarivska **	43 600
Kraków, Cracovia***	17 400
GRUNTY INWESTYCYJNE	61 000

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

*** projekt w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa, Nowy Mokotów (etap I)	11 600	94,6	II H 2012	październik 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	czerwiec 2014
Kraków, Hortus Apartments	3 000	36,0	II H 2012	październik 2014
PROJEKTY ODDANE W 2014 [PUM]	29 300	221,8		
Warszawa, Nowy Mokotów (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 szeregi	1 900	8,6	II H 2013	I H 2015
Poznań, Naramowice, Pod Klonami III szeregi	1 800	8,9	II H 2016	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	32,0	II H 2013	II H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II)	5 500	27,7	I H 2014	II H 2015
PROJEKTY W REALIZACJI [PUM]	42 600	326,8		
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III)	16 100	129,5	II H 2015	II H 2017
Warszawa, Nowy Mokotów (etap IV)	3 200	26,7	II H 2016	II H 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	76,9	II H 2015	II 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 2017
Poznań, Sowińskiego (etap III)	5 000	33,5	I H 2015	II H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5 100	34,9	II H 2017	I H 2019
Kraków, Kościuszki	5 200	58,3	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	II H 2015	I H 2017
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	34,1	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	68,2	I H 2016	II H 2019
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	183 600	1 327,9		
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM	255 500	1 876,5		

* grunt zakupiony w 2014 r. - projekt w fazie koncepcyjnej, dane mogą ulec zmianie.

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
DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ	248 100	74,9		
Lublin, ul. Poligonowa*	1 060 000			
Poznań, Pamiątkowo*	870 000			
Poznań, Naramowice*	350 000			
Wrocław, Gdańska**	5 000			
GRUNTY INWESTYCYJNE	2 285 000			
RAZEM GRUNTY	2 533 100			

* projekt w fazie koncepcyjnej

** grunt zakupiony w 2014 r.

W 2014 roku Grupa podpisała 466 przedwstępnych (nie przenosi prawa własności na kupującego) umów sprzedaży mieszkań oraz 416 umów ostatecznych (przeniesienie prawa własności na kupującego).

4.2. Struktura przychodów

STRUKTURA OSIĄGNIĘTYCH PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY [W MLN ZŁ] W LATACH 2014-2013 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2014 - 31.12.2014	UDZIAŁ %	01.01.2013 - 31.12.2013	UDZIAŁ %
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	64,3	30%	28,2	11%
Usługi realizacji inwestycji	55,3	26%	69,2	28%
Obrót nieruchomościami	2,7	1%	72,0	29%
Usługi najmu	3,6	2%	3,9	2%
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe	42,5	20%	40,1	16%
Pozostałe przychody	43,2	21%	35,8	14%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	211,6	100%	249,2	100%

5. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, Z PODZIAŁEM NA KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ INFORMACJE O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, W TOWARY I USŁUGI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW, A W PRZYPADKU, GDY UDZIAŁ JEDNEGO ODBIORCY LUB DOSTAWCY OSIĄGA CO NAJMNIEJ 10% PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM - NAZWY DOSTAWCY LUB ODBIORCY, JEGO UDZIAŁY W SPRZEDAŻY LUB ZAOPATRZENIU ORAZ JEGO FORMALNE POWIĄZANIA Z EMITENTEM.

Rynki zbytu

W 2014 roku wszystkie realizowane przez Spółkę projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Spółka współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2014 roku obroty z żadnym kontrahentem nie przekroczyły progu 10% wartości przychodów Spółki.

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. są podmioty na rzecz których świadczone są usługi zarządzania realizacją inwestycji.

W 2014 roku obroty z żadnym kontrahentem nie przekroczyły progu 10% przychodów netto ze sprzedaży.

6. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI.

6.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta

Aneks do umowy kredytowej

W dniu 27 czerwca 2014 r. Emitent podpisał aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym („Aneks”) z Bankiem Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie („Bank”).

Na mocy podpisanego Aneksu Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości 75 mln PLN oraz przedłużony został okres kredytowania do dnia 30 czerwca 2015 roku.

Dodatkowo w przypadku spełniania w kolejnych kwartałach określonych w umowie wskaźników finansowych termin spłaty kredytu ulegnie automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnego roku tj. do dnia 30 czerwca 2016 roku.

Aneks do umowy kredytowej

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

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

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2014 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZYCIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe	TU Compensa S.A.	44 046
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., Generali S.A.	5 526
polisy ryzyk budowlano-montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A.,	115 602
polisy inne	TU Compensa S.A.	1 170
SUMA UBEZPIECZENIA RAZEM:		166 344

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka w 2014 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

7. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH ECHO INVESTMENT S.A. Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ WSKAZANIE JEJ GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE I NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

7.1. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni Echo Investment SA, która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, 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 realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2014 wchodziło 118 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz jedna spółka współzależna i jedna spółka stowarzyszona konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

LP	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 Mokołów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Nowy Mokołów 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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
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.
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

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
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.
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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
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	Nikozja	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 (kontrolowane 50% udziałów). Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

7.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Nieruchomości

W 2014 roku spółka Echo Investment nabyła następujące nieruchomości:

-działki:

- Jelenia Góra, ul. Legnicka – powierzchnia 5,1 ha – przeznaczona do dalszej odsprzedaży,
- Kraków, ul. Spiska – powierzchnia 1,7 ha – przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe,
- Występa k. Kielc, gmina Łączna – powierzchnia 15,7 ha – przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe,
- Wrocław, ul. Gdańska – powierzchnia 0,5 ha – przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe.

- inne:

- spółkę posiadającą centrum handlowe Echo w Bełchatowie.

W 2014 roku spółki zależne od Echo Investment nabyły następujące działki:

- Warszawa, ul. Grzybowska - powierzchnia 4,3 ha – przeznaczona pod budownictwo biurowe i mieszkaniowe,
- Katowice, ul. Jankego – powierzchnia 2,6 ha – przeznaczona pod budownictwo handlowe

8. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI

W 2014 roku nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

9.1. Umowy kredytowe

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS. ZŁ]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU NA DZIEŃ 31.12.2014 [W TYS. ZŁ]	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	60 000	-	1M WIBOR + marża	19.08.2015
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	40 000	25 770	1M WIBOR + marża	19.08.2015
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	75 000	-	1M WIBOR + marża	*30.06.2016
ALIOR BANK S.A.	Kredyt odnawialny w rachunku bieżącym	PLN	30 000	-	3M WIBOR + marża	30.01.2016
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	75 000	-	1M WIBOR + marża	**30.07.2016
RAZEM			280 000	25 770-		

* klauzula automatycznego przedłużenia Umowy Kredytowej z 30.06.2015 do 30.06.2016 r. po spełnieniu zawartych w Umowie kredytowej zobowiązań,

** termin spłaty Kredytu to 30.07.2016 r. lub 30.07.2015 r. w przypadku nie spełnienia wymaganego poziomu wskaźnika lub wystąpienia przypadków naruszenia Umowy Kredytowej.

9.2. Umowy instrumentów dłużnych

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.

19 lutego 2014 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 19 lutego 2019 roku. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00134. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M

powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Dnia 15 maja 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 70,5 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 15 maja 2019 roku. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00159. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

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

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 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 SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

NAZWA BANKU	[NUMER NOWOTOWANIA NA BONDSPT	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00100)	Obligacje	115 000	18.05.2015	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	NIENOTOWANE	Obligacje	145 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00118)	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00126)	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00134)	Obligacje	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00159)	Obligacje	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża
Obligacje niepubliczne			710 500		
Emisja serii A	[ISIN : PLECHPS00142]	Obligacje	50 000	26.06.2016	WIBOR 6M + marża
Emisja serii B	[ISIN : PLECHPS00167]	Obligacje	25 000	02.07.2016	WIBOR 6M + marża
Emisja serii C	[ISIN : PLECHPS00175]	Obligacje	75 000	04.03.2018	WIBOR 6M + marża
Emisja serii D	[ISIN : PLECHPS00183]	Obligacje	50 000	20.04.2018	WIBOR 6M + marża
Obligacje publiczne			200 000		
RAZEM			910 500		

9.3. Umowy pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2014 roku spółka Echo Investment S.A. nie posiadała zaciągniętych pożyczek.

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

I. POŻYCZKI UDZIELONE OSOBOM PRAWNYM WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY [W TYS. ZŁ]	OPROCENTOWANIE	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Magellan Pro-Service Sp. z o. o.	22 244	Libor USD 3M+marża	30 kwiecień 2015
EBR Global Services Sp. z o.o.	2	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2015
Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	1 600	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Veneda - Projekt Echo 97 Sp. z o. o. S.K.A.	820	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
SPV 1 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Projekt Betowena - Grupa Echo SP. z o. o. S.K.A.	28 190	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
"Echo - SPV 7" Sp. z o. o.	52 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Echo - Aurus Sp. z o.o.	23 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Echo - Park Rozwoju Sp. z o. o. S.K.A.	6 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
"47- Grupa Echo Sp. z o. o." SKA	24 300	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Dellia Investment SA	17 760	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito KFT	27 164	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo - Projekt Management Ingatlanhasznosito KFT	276	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
El Project CYP- 1 LIMITED	49 639	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	10 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	1 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp.z o. o. S.K.A.	11 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo-West Gate Sp. z o. o. S.K.A.	45 900	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Razem	322 395		

II. POŻYCZKI UDZIELONE OSOBOM FIZYCZNYM WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY [W TYS. ZŁ]	OPROCENTOWANIE	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Osoby fizyczne	71	WIBOR 3M + marża	
Razem	71		

11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W DANÝM ROKU OBROTOWÝM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2014 roku

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS.]	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.

II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2014:

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

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

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

III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2014 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD.

11.2. Umowy gwarancji

I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2014 roku

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS.]	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.
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.
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.

II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2014:

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

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

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

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

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

W dniu 31 maja 2014 r. wygasła gwarancja w wysokości 350 000 PLN wystawiona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198-2/PN-O/066/13 zawartej dnia 07 czerwca 2013 r. przez „Projekt Echo-67 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa (spółka zależna od Emitenta).

W dniu 31 maja 2014 r. wygasła gwarancja w wysokości 170 000 PLN wystawiona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198/UK-O/077/13 zawartej dnia 21 czerwca 2013 r. przez Echo Investment SA.

W dniu 3 czerwca 2014 r. zawarto umowę zmieniającą do umowy gwarancji zawartej w dniu 31 marca 2014 r. pomiędzy BNP Paribas Bank Polska S.A. , a A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (podmiot zależny od Emitenta) jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach. Zwiększono kwotę gwarancji do 7 091 772,80 EUR.

W dniu 16 czerwca 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej zwrotu zaliczki na rzecz „Leroy - Merlin Inwestycje” Sp. z o. o. w związku z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości zawartą w dniu 9 kwietnia 2014 r. przez Echo Investment SA. Kwota gwarancji to 1 000 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 31 grudnia 2014 r.

W dniu 23 czerwca 2014 r. wygasła gwarancja w wysokości 30 000 000,00 PLN wystawiona przez PKO BP SA jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z porozumienia oraz aneksu nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 29 listopada 2002 r. zawartych w dniu 21 października 2013 r. przez Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. (spółka zależna od Emitenta).

W dniu 09 lipca 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Kwota gwarancji to 100 770,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 29 kwietnia 2015 r.

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

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

W dniu 11 sierpnia 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Kwota gwarancji to 151 250,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 31 sierpnia 2015 r.

W dniu 31 października 2014 r. wygasła 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. wygasła 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. wygasła 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.

III. Wartość otrzymanych przez Spółkę gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2014 roku, to:

- z tytułu umowy najmu to 0 PLN, 18,99 tys. EUR, 0 USD
- z tytułu umów realizacji to: 17,93 mln PLN i 62,08 tys. EUR, 0 USD

12. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. WPŁYWÓW Z EMISJI

Emisja obligacji

W ramach podpisanego z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 19 lutego 2014 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN.

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2013 r., wynosi 928 mln PLN.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Wyemitowane obligacje stanowią 16,33% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2013 roku.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na czerwiec 2014 roku.

W ramach podpisanego z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 15 maja 2014 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 70,5 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 15 maja 2019 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Zarząd Emitenta podjął również decyzje o umorzeniu 105 sztuk obligacji na łączną wartość nominalną 10,5 mln PLN z emisji, której termin wykupu przypada na 30 czerwca 2014 roku.

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2014 r., wynosi 1.009 mln PLN.

W ocenie Zarządu Spółki Echo Investment SA w okresie ważności wyemitowanych obligacji, ogólne zobowiązania Echo Investment S.A. będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia kształtują się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

Wyemitowane obligacje stanowią 10,07% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2014 roku.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na czerwiec 2014 roku.

Emisja obligacji publicznych Emitenta

Obligacje serii A ("Obligacje"), zostały wyemitowane w ramach programu publicznych emisji obligacji („Program”), objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 czerwca 2014 roku.

Zapisy na oferowanych 500 000 Obligacji prowadzono od 26 czerwca 2014 roku (włącznie) do 30 czerwca 2014 roku (włącznie). Oferta nie była podzielona na transze. Przydziału Obligacji dokonano w dniu 1 lipca 2014 roku.

W okresie subskrypcji 324 Inwestorów złożyło zapisy na 738 329 Obligacji. Spółka przydzieliła 500 000 Obligacji 324 Inwestorom. Zgodnie z zapisami prospektu emisyjnego, Spółka dokonała redukcji zapisów złożonych od 27 czerwca 2014 roku (włącznie) do 30 czerwca 2014 roku (włącznie). Średnia stopa redukcji wyniosła 66%.

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej wynoszącej od 100,00 PLN do 100,06 PLN w zależności od dnia złożenia zapisu.

Spółka nie zawierała umów subemisji w związku z ofertą Obligacji.

Wartość emisji, rozumiana jako iloczyn liczby Obligacji objętych ofertą i ceny emisyjnej, wyniosła 50.003.132,07 PLN.

Koszty Spółki związane z oferowaniem Obligacji obciążają koszty działalności Spółki.

Obligacje serii B ("Obligacje"), zostały wyemitowane w ramach programu publicznych emisji obligacji („Program”), objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 czerwca 2014 roku.

Zapisy na oferowanych 250 000 Obligacji prowadzono od 2 lipca 2014 roku (włącznie) do 4 lipca 2014 roku (włącznie). Oferta nie była podzielona na transze. Przydziału Obligacji dokonano w dniu 7 lipca 2014 roku.

W okresie subskrypcji 200 Inwestorów złożyło zapisy na 298 489 Obligacji. Spółka przydzieliła 250 000 Obligacji 197 Inwestorom. Zgodnie z zapisami prospektu emisyjnego, Spółka dokonała redukcji zapisów złożonych od 3 lipca 2014 roku (włącznie) do 4 lipca 2014 roku (włącznie). Średnia stopa redukcji wyniosła 92,6%.

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej wynoszącej od 100,00 PLN do 100,03 PLN w zależności od dnia złożenia zapisu.

Spółka nie zawierała umów subemisji w związku z ofertą Obligacji.

Wartość emisji, rozumiana jako iloczyn liczby Obligacji objętych ofertą i ceny emisyjnej, wyniosła 25 000 084,12 PLN.

Koszty Spółki związane z oferowaniem Obligacji obciążają koszty działalności Spółki.

Obligacje serii C ("Obligacje"), wyemitowane zostały w ramach programu publicznych emisji obligacji („Program”), objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 czerwca 2014 roku.

Zapisy na oferowanych 750 000 Obligacji prowadzono od 4 września 2014 roku (włącznie) do 11 września 2014 roku (włącznie). Oferta nie była podzielona na transze. Przydziału Obligacji dokonano w dniu 12 września 2014 roku.

W okresie subskrypcji 509 Inwestorów złożyło zapisy na 758 644 Obligacji. Spółka przydzieliła 750 000 Obligacji 508 Inwestorom. Zgodnie z zapisami prospektu emisyjnego, Spółka dokonała redukcji zapisów złożonych od 10 września 2014 roku (włącznie) do 11 września 2014 roku (włącznie). Średnia stopa redukcji wyniosła 68%.

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej wynoszącej od 100,00 PLN do 100,11 PLN w zależności od dnia złożenia zapisu.

Spółka nie zawierała umów subemisji w związku z ofertą Obligacji.

Wartość emisji, rozumiana jako iloczyn liczby Obligacji objętych ofertą i ceny emisyjnej, wyniosła 75 006 383,04 PLN.

Koszty Spółki związane z oferowaniem Obligacji obciążają koszty działalności Spółki.

Obligacje serii D ("Obligacje"), wyemitowane zostały w ramach programu publicznych emisji obligacji („Program”), objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 czerwca 2014 roku.

Zapisy na oferowanych 500 000 Obligacji prowadzono od 20 października 2014 roku (włącznie) do 21 października 2014 roku (włącznie). Oferta nie była podzielona na transze. Przydziału Obligacji dokonano w dniu 22 października 2014 roku.

W okresie subskrypcji 420 Inwestorów złożyło zapisy na 715 596 obligacji. Spółka przydzieliła 500 000 Obligacji 420 Inwestorom. Zgodnie z zapisami prospektu emisyjnego, Spółka dokonała redukcji zapisów złożonych od dnia 20 października 2014 r. (włącznie) do dnia 21 października 2014 r. (włącznie). Średnia stopa redukcji wyniosła 30%.

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej wynoszącej od 100,00 PLN do 100,01 PLN w zależności od dnia złożenia zapisu.

Spółka nie zawierała umów subemisji w związku z ofertą Obligacji.

Wartość emisji, rozumiana jako iloczyn liczby Obligacji objętych ofertą i ceny emisyjnej, wyniosła 50 000 677,42 PLN.

Koszty Spółki związane z oferowaniem Obligacji obciążają koszty działalności Spółki.

Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności oraz dalszy rozwój Spółki.

13. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2014 rok.

14. OCENA, WRAZ Z JEJ UZASADNIENIEM, ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2014 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany wyższą wartością zysku operacyjnego przy jednoczesnym spadku przychodów netto ze sprzedaży. Wzrost zysku operacyjnego wynika ze zmiany struktury sprzedaży. W 2013 roku duży udział w przychodach stanowiła sprzedaż działek do spółek zależnych bez istotnej marży. Ponadto w 2013 roku w kosztach operacyjnych zostały uwzględnione rezerwy z wyceny działek. Sprzedaż mieszkań w 2014 roku była bardziej rentowna niż w 2013 (sprzedaż projektów w lepszych lokalizacjach np. Nowy Mokotów w Warszawie).

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto (zysk netto/przychody) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest szybszym tempem spadku zysku netto w stosunku do tempa spadku przychodów ze sprzedaży. Oprócz czynników wymienionych powyżej na spadek wskaźnika wpływ miały wyższe koszty finansowe (odpis aktualizacyjny wartości udziałów w spółce posiadającej działkę na Ukrainie) w roku 2014.

Stopa zwrotu z aktywów ROA (zysk netto / aktywa ogółem) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został spadkiem zysku netto przy jednoczesnym wzroście wartości aktywów (wzrost zapasów – zakup działek pod projekty mieszkaniowe oraz nakłady na realizację projektów w budowie).

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE (zysk netto / kapitał własny) – spadek wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym tempem spadku zysku netto w stosunku do wzrostu kapitałów własnych.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	62,3%	46,2%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	12,4%	24,3%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	1,6%	3,9%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	3,8%	9,2%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, iż do zapasów zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

Rotacja zapasów w dniach (stan zapasów *360 / przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest wzrostem wartości zapasów oraz spadkiem przychodów ze sprzedaży.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach (stan należności krótkoterminowych*360 / przychody) - spadek tego wskaźnika spowodowany jest szybszą dynamiką spadku należności krótkoterminowych (spłata pożyczek) w stosunku do dynamiki spadku przychodów ze sprzedaży netto.

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 360 / przychody) – wzrost wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ROTACJI

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2014	31.12.2013
Rotacja zapasów w dniach	592	385
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	349	391
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	32	18

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wskaźnik bieżący current ratio (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost wskaźnika spowodowany jest spadkiem zobowiązań krótkoterminowych spowodowanym wydłużeniem terminu spłaty kredytów bieżących. Wartość wskaźnika wskazująca drobną nadpłynność świadczy o stabilnej kondycji finansowej Spółki.

Wskaźnik szybki quick ratio ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem spadku zobowiązań do tempa spadku aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Zmiana zapasów i zobowiązań krótkoterminowych została wyjaśniona przy poprzednich wskaźnikach. Utrzymywanie się wskaźnika na poziomach wzorcowych wskazuje na dobrą kondycję finansową spółki.

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost wskaźnika wynika ze spadku zobowiązań przy jednoczesnym wzroście środków pieniężnych. Wzorcowa wartość wskaźnika wskazuje na dobrą kondycję finansową spółki.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik bieżący (current ratio)	2,56	1,48
Wskaźnik szybki (quick ratio)	1,10	0,76
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,25	0,03

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem) – nieznaczny spadek wskaźnika wynika z wyższego wzrostu aktywów w stosunku do wzrostu kapitałów własnych.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa trwałe) – niewielki spadek tego wskaźnika wynika z wolniejszego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu aktywów trwałych.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – symboliczny wzrost wskaźnika wynika z wolniejszego tempa wzrostu aktywów ogółem do tempa wzrostu zobowiązań. Utrzymywanie się wskaźnika w przedziale poziomów bezpiecznych świadczy, że wartość zadłużenia Spółki jest na bezpiecznych stałych poziomach w odniesieniu do jego aktywów.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – wzrost tego wskaźnika w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika ze wzrostu zobowiązań ogółem przy jednoczesnym wzroście kapitałów własnych.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	40,5%	42,6%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	63,7%	66,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	59,4%	57,2%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	146,5%	134,2%

15. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji.

Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach.

Projekty mieszkaniowe finansowane są ze środków własnych Spółki.

Pozyskiwanie nowych nieruchomości pod przyszłe projekty odbywa się ze środków własnych Spółki lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2014:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego oraz Hortus Apartments przy Korzeniowskiego)
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe etap I przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (Kasztanowa aleja etap II przy ulicy Wojskowej)
 - w Warszawie (os. Zeusa na Bemowie)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe etap I, II i III)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Mastowie koło Kielc
- umowy związane z realizacją projektów:
 - o zastępstwo Inwestycyjne,
 - o przygotowanie Inwestycji,
- umowy ze spółkami zależnymi:
 - dotyczące obsługi finansowania, obsługi prawnej, obsługi sekretarskiej, marketingu, rekomercjalizacji, nadzoru nad zarządzaniem oraz znaku towarowego
 - dzierżawy sprzętu komputerowego,
 - pośrednictwa: w sprzedaży mieszkań, w sprzedaży projektów, w wynajmie powierzchni komercyjnych,
 - pośrednictwa finansowego,
 - obsługi płatności,
 - ustanowienie zabezpieczeń,
 - świadczenie usług marketingowych,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Spółkę
- koszty sprzedaży i ogólnego
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- aktualizacja wartości zapasów
- aktualizacja wartości działki w Łodzi przy ulicy Okopowej
- odsetki od lokat, nabytych obligacji i udzielonych pożyczek
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek
- wypłaty dywidend i zaksięgowanie naliczonych zysków ze spółek komandytowych.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2014:

- W związku z zaistniałą sytuacją polityczno-ekonomiczną na Ukrainie, w Spółce BS Monolit LLC została dokonana aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul. Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN. Biorąc pod uwagę powiązania właścicielskie między spółkami – Echo Investment jest właścicielem udziałów w spółce El Project Cyp-1 Ltd która jest właścicielem udziałów w Evrobudgarant LLC, która z kolei

posiada udziały spółki BS Monolit LLC będącej właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości - utworzono odpis z tytułu trwałej utraty wartości udziałów Spółki El Projekt Cyp - 1 Limited w kwocie 56 028 tys. zł.

3. Na dzień 31 grudnia 2014 Spółka nie posiadała otwartych pozycji zabezpieczających zmianę kursów walut.

17. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO.

17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- coraz większa aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych (szczególnie sektor BPO) i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur na 1000 mieszkańców
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego,
- wzrost dynamiki sprzedaży detalicznej,
- działania Rządu wspierające wzrost gospodarczy, m.in. program „Mieszkanie dla Młodych”.

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- protesty lokalnych organizacji kupieckich, ograniczające możliwość inwestowania w budowę centrów handlowych,
- zmienność kursów walut obcych (EUR i USD),
- zmienność poziomów stóp procentowych,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej (nowelizacja ustaw podatkowych) i monetarnej w Polsce,
- niepewna sytuacja polityczna na Ukrainie.

Najważniejszymi wewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Spółki o sprecyzowanej i konsekwentnej polityce właścicielskiej,
- ugruntowana pozycja Grupy na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- współpraca w zakresie kredytowania, lokowania nadwyżek i współpracy na rynku transakcji pochodnych w zakresie transakcji walutowych (forward) i stóp procentowych (IRS) z bankami o stabilnej sytuacji finansowej,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami opisanymi w punkcie 2 i 3 raportu,
- struktura organizacyjna, z wyodrębnionymi działami odpowiadającymi segmentom działalności (dział centrów handlowych, dział biur, dział mieszkaniowy), które odpowiedzialne są za generowanie zysków (za przychody i koszty) z działalności swojego segmentu, a także prowadzą projekty całościowo, tj. od zakupu działki aż po najem lub sprzedaż,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrażających Spółce),
- doświadczona kadra, w tym specjaliści od certyfikatów BREEAM,
- duża ilość gruntów w posiadaniu, przeznaczonych pod inwestycje.

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych (min. pozyskiwanie pozwoleń na budowę lub użytkowanie, oczekiwanie na zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, itp.)
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Aktywność Grupy kapitałowej Echo Investment na rynku nieruchomości w 2014 przedstawiają poniższe tabele:

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2014 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Warszawa	Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap I)
centra handlowe	Kalisz	Górnośląska	Galeria Amber
mieszkania	Kielce	Dyminy	Osiedle Południowe (etap III)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap I)
mieszkania	Kraków	Korzeniowskiego	Hortus Apartments
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap I)
mieszkania	Poznań	Wojskowa	Kasztanowa Aleja (etap II)

PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2014 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap I)
biura	Wrocław	Plac Grunwaldzki	Nobilis Business House
mieszkania	Kraków	Czarodziejska	Park Avenue
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap II)
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap I)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap II)

W 2015 roku Spółka zamierza rozpocząć realizację i oddać do użytkowania kolejne projekty przedstawione w tabeli poniżej. Rozpocznie realizację 145,8 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej oraz 954 sztuki mieszkań. W efekcie tego Grupa w roku 2015 zamierza oddać do użytkowania 4 projekty biurowe, 2 rozbudowane centra handlowe i 5 projektów mieszkaniowych. Sumarycznie planowana do oddania w 2015 roku powierzchnia wynajmowana wyniesie 97,8 tys. mkw. i 403 sztuki mieszkań.

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA REALIZACJI W ROKU 2015

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap III)
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap II)
biura	Poznań	Hetmańska	Metropolis (etap I)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Aurus (etap I)
biura	Wrocław	Sucha	etap I projektu
biura	Warszawa	Taśmowa	etap I projektu
centra handlowe	Szczecin	Sługa	Outlet Park etap II
centra handlowe	Szczecin	Wyzwolenia	Galaxy rozbudowa
centra handlowe	Budapeszt		Mundo
mieszkania	Kraków	Spiska	etap I projektu
mieszkania	Kraków	Kościuszki	
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap III)
mieszkania	Poznań	Jackowskiego	
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap II)
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap II i III)
mieszkania	Warszawa	Puławska	Princess
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap III)

PROJEKTY PLANOWANE DO ODDANIA DO UŻYTKOWANIA W ROKU 2015

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Gdańsk	Jana z Kolna	Tryton
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap I)
biura	Warszawa	Konstruktorka	Park Rozwoju (etap II)
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Jelenia Góra	Jana Pawła II	Galeria Sudecka
centra handlowe	Szczecin	Śtruga	Outlet Park (etap II)
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap II)
mieszkania	Kraków	Bronowicka	Bronowicka 42
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap I)
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami szeregi II
mieszkania	Wrocław	Grota Roweckiego	Grota 111 (etap I)

18. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2014 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

19. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE

W 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

20. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU ORAZ WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANÝCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH.

Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2014 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.084 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 983 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 857 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

20.1. Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2014r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

21. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2014 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej	900.000	0,05 zł	45.000 zł	0,22%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-

21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2014 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-

22. INFORMACJA O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH (W TYM RÓWNIEŻ ZAWARTYCH PO DNIU BILANSOWYM), W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Emitent zwraca uwagę, iż w dniu 13 marca 2015 r. otrzymał wniosek od FTF Columbus S.A., akcjonariusza Emitenta – podmiotu kontrolowanego przez Pana Michała Sołowowa o niezwłoczne zwołanie nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta w celu dokonania zmian w Radzie Nadzorczej Emitenta.

Wniosek FTF Columbus S.A. zawiera informację, że został on złożony w związku ze spełnieniem się warunku zawieszającego, określonego w umowie dotyczącej pośredniego nabycia 41,55% akcji Emitenta, która została zawarta 28 lutego 2015 r. z podmiotem należącym do Griffin Topco III S.a r.l. (podmiot kontrolowany przez Oaktree) oraz do funduszu zarządzanego przez PIMCO. Przedmiotowy wniosek zawiera również informację, że warunkiem dokonania transakcji jest uzyskanie zgody na koncentrację. Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

24. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, O DOKONANIE BADANIA LUB PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LUB SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 7 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za rok 2014.

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy, wypłacone lub należne za rok obrotowy to:

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2014 rok: 100 000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2013 rok to 100 000 zł,
- z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok 125 000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok: 125 000 zł,
- z tytułu usług doradztwa podatkowego: brak świadczenia tych usług w 2014 i 2013 roku ,
- z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2014 rok 140 000 zł oraz w 2013 roku 140 000 zł.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 kwietnia 2015 r

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2014 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2014 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 kwietnia 2015 roku



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU
ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD
ŁADU KORPORACYJNEGO
W 2014 ROKU

ECHO
investment

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2014 ROKU

- 1. WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT, ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE EMITENT MÓGŁ SIĘ ZDECYDOWAĆ DOBROWOLNIE, ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB WSZELKICH ODPOWIEDNICH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH STOSOWANYCH PRZEZ EMITENTA PRAKTYK W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO, WYKRACZAJĄCYCH POZA WYMOGI PRZEWIDZIANE PRAWEM KRAJOWYM WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM INFORMACJI O STOSOWANYCH PRZEZ NIEGO PRAKTYKACH W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO.**

Spółka Echo Investment S.A.(Emitent) podlega zasadom ładu korporacyjnego, zawartym w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjętym Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010 roku (z późn. zm.). Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem www.corp-gov.gpw.pl.

Strona www.corp-gov.gpw.pl jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych na Głównym Rynku GPW oraz na Rynku NewConnect.

Jednocześnie Emitent wyjaśnia iż nie stosuje innych niż wskazane powyżej zasad dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

- 2. W ZAKRESIE, W JAKIM EMITENT ODSZTAPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSZTAPIENIA.**

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Spółka), informuje, że w Spółce nie są stosowane wymienione poniżej zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjęte Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010r. z późn. zm.

Część I „Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych”

Zasada nr 5 „Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE)

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Spółki wysokość uposażenia, nagród i premii członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, a wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia i jest podejmowane w drodze uchwały.

Zasada nr 9 „GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej”.

Zasada nie jest stosowana i nie będzie stosowana. Przy dokonywaniu wyboru kandydatów na członków organów nadzorujących i zarządzających organy do tego uprawnione kierują się najlepszym interesem Spółki i jej akcjonariuszy, biorąc pod uwagę odpowiednie kwalifikacje kandydatów spełniające oczekiwania Spółki wynikające ze specyfiki jej działalności, nie dyskryminując kobiet w tym procesie.

Zasada nr 12: „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej wymaga dopuszczenia takiego trybu w statucie. Statut Echo Investment S.A. nie zezwala na taki tryb walnego zgromadzenia.

Część II „Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych”

Zasada nr 1. „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:”

pkt. 7: „...pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. W Spółce nie jest prowadzony szczegółowy zapis przebiegu obrad WZ, zawierający wszystkie wypowiedzi i pytania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach WZ decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniem akcjonariuszy. Uczestnicy WZ, zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, mają prawo składać oświadczenia na piśmie, które są załączane do protokołów. Spółka uznaje, że takie zasady w wystarczający sposób zapewniają transparentność obrad walnych zgromadzeń.

pkt. 9a: „...zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”

Zasada nie będzie stosowana. Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio i/lub video i zamieszczania zapisu na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu są niezwłocznie publikowane przez Emitenta w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej.

pkt. 11: „...powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki”.

Powyższa zasada nie była stosowana przez Zarząd Spółki, ponieważ Zarząd Spółki nie otrzymał i nie otrzymuje takich oświadczeń od członków Rady Nadzorczej.

Zasada nr 3 – „Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązaniem, są wystarczające. Nadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Część III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych”

Zasada nr 1: „Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:”

pkt.1: „raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana w części dotyczącej oceny systemów. Ocena system kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki nie znajduje się w kompetencji Rady Nadzorczej, dlatego też Rada Nadzorcza nie przedstawi zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu oceny tych systemów.

Zasada nr 2: „Członek rady nadzorczej powinien przekazać zarządowi informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.”

Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana przez Radę Nadzorczą spółki Echo Investment SA. Powyższa zasada jest zbędna w kontekście wyłączenia się członka Rady Nadzorczej od udziału w decyzjach Rady w sytuacji konfliktu interesów. Prawidłowym i wystarczającym na gruncie obowiązującego prawa jest kryterium celu i skutku jaki chce wywołać i wywołuje członek Rady Nadzorczej swoimi działaniami. Takim kryterium jest działanie dla dobra Spółki i akcjonariuszy oraz odpowiedzialność za ewentualne działania na szkodę spółki bądź akcjonariuszy.

Zasada nr 6: „Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów

niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu."

Zasada nie jest i nie będzie stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment S.A.. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez WZA Spółki. Wobec powyższego nie ma podstaw do ograniczania swobody w wyborze członków Rady Nadzorczej Spółki. Nadto kryterium „niezależności” nie służy prawidłowo określeniu pozycji i kryteriów, którymi powinien kierować się członek Rady Nadzorczej podejmując decyzje w wykonaniu swojego mandatu. Z racji samego faktu powołania i możliwości odwołania przez akcjonariuszy oraz funkcji członka Rady, którą jest reprezentowanie akcjonariuszy jest to kryterium iluzoryczne i niejasne. Zdaniem Spółki „niezależność” członków organów Spółki to możliwość i konieczność działania w granicach prawa i w interesie Spółki – i tak rozumianą niezależność Spółka respektuje.

Zasada nr 8: „W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...).”

Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana. W ramach Rady Nadzorczej nie funkcjonują żadne Komitety.

Zasada nr 9: „Zawarcie przez spółkę umów/transakcji z podmiotem powiązany, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt.3, wymaga aprobaty rady nadzorczej.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązany, są wystarczające. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Część IV „Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy”

Zasada nr 1: „Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. W walnych zgromadzeniach akcjonariuszy Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące WZ. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności w WZ przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad WZ. W przypadku pytań dotyczących WZ, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.

Zasada nr 9: „Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Obecna wartość nominalna jednej akcji spółki Echo Investment S.A. wynosi 0,05 zł (pięć groszy). Przyjęcie do stosowania tej zasady mogłoby uniemożliwić w przyszłości przeprowadzanie podziału wartości nominalnej akcji Echo Investment S.A., co stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

Zasada nr 10: „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Zasada nie będzie stosowana. W ocenie Spółki realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury technicznej i prawnej, które to czynniki mogą wpłynąć na prawidłowy i niezakłócony przebieg walnych zgromadzeń oraz prawdziwy, rzetelny i bezpieczny przepływ informacji podczas takiej komunikacji.

3. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

I. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM.

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259).

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

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

Wzajemne przenikanie się i zązębianie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach takich jak:

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem,

nie tylko gwarantuje sprawność systemu kontroli wewnętrznej ale również wspomaga zarządzanie całą Grupą.

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

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

II. SZCZEGÓŁOWY OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych to przede wszystkim:

- przejrzysta struktura organizacyjna,
- wykwalifikowana kadra,
- bezpośredni nadzór kierownictwa,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd Spółki. W Pionie Finansowym w procesie tym uczestniczą przede wszystkim pracownicy Działu Księgowości, przy wsparciu pracowników Działu Budżetowania i Analiz, Działu Finansowania, a całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego.

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi).

Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Zespołu Budżetowania i Prognoz.

Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Zespołu Budżetowania i Prognoz. Pracownicy tego Zespołu posiadają wiedzę z zakresu rachunkowości finansowej (część również posiada tytuły samodzielnych księgowych), jak również ponadto z zakresu rachunkowości zarządczej i analiz finansowych (część posiada stosowne wykształcenie z zakresu audytu i kontroli wewnętrznej). Sprawują również kontrolę nad prawidłowym zaksięgowaniem tych wycen.

Nad całym procesem sporządzania sprawozdań czuwają kierownicy Działu Księgowości oraz Zespołu Budżetowania i Prognoz. Uzgodnienie sald rozrachunków z bankami należy do zadań Zespołu Płatności i Ubezpieczeń. Dzięki szerokiemu procesowi kontroli wewnętrznej, w który zaangażowani są pracownicy poszczególnych zespołów, a także nadzoru nad tym procesem kierowników Pionu Finansowego ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez Głównego Księgowego Spółki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach. W trakcie badania przez niezależnego audytora pracownicy Działów Pionu Finansowego uczestniczących w procesie sporządzania sprawozdania służą wszelkimi wyjaśnieniami.

III. OPIS POZOSTAŁEGO WYKORZYSTANIA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W SPÓŁCE Z UWZGLĘDNIENIEM ZNACZENIA SYSTEMU FINANSOWO-KSIĘGOWEGO.

Proces kontrolingu w Spółce, którego podstawowym i znaczącym elementem jest kontrola wewnętrzna, oparty jest na systemie budżetów. W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planów krótko, średnio i długoterminowych, przy czym w bardzo szczegółowym stopniu tworzy się budżety na najbliższy rok w zakresie:

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

Na ich podstawie aktualizowane są prognozy sprawozdań finansowych oraz prognozy cash flow, które są niezbędne w procesie zarządzania ryzykiem. Proces budżetowania oparty jest na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i ściśle nadzorowany przez Dyrektora Finansowego. W procesie uczestniczy kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki odpowiedzialne za poszczególne obszary budżetów. Za przygotowanie i prezentację odpowiedzialny jest Pion Finansowy oraz w zakresie kosztów eksploatacyjnych pracownicy Dział Zarządzania Nieruchomościami. Odpowiedzialni są również za kontrolę wewnętrzną ponoszonych wydatków i raportowanie realizacji budżetów. Za budżet projektów budowlanych odpowiedzialni są Project Managerowie ze wsparciem pracowników Działu Budżetowania i Analiz, za budżet projektów eksploatacyjnych analitycy finansowi Działu Zarządzania, a za budżet kosztów i wydatków ogólnego zarządu i sprzedaży pracownicy Działu Budżetowania i Analiz. Dział ten również odpowiedzialny jest za sporządzanie prognoz sprawozdań finansowych i cash flow oraz za ich weryfikację. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok jest zatwierdzany jest przez Zarząd Spółki.

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Spółki, to jest:

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

Cały system sprawozdawczości wykorzystuje stosowaną w Spółce rachunkowość finansową i zarządczą zbudowaną w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej). Dzięki temu sprawozdawczość zarządcza nie jest oderwana od sporządzanych sprawozdań finansowych i uwzględnia format oraz szczegółowość danych w nich prezentowanych. Proces sporządzania sprawozdań finansowych opisany został w punkcie powyżej. Natomiast proces raportowania okresowego oraz sprawozdawczości zarządczej jest kontynuacją procesu budżetowania opisanego powyżej. Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych oraz prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Grupy i zminimalizować

potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Zespołu Budżetowania i Prognoz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W SPÓŁCE.

Skuteczna kontrola wewnętrzna (wraz z istniejącym w ramach niej systemem sprawozdawczości i raportowania) jest podstawowym etapem identyfikacji ryzyk oraz zarządzania zmianami. Skuteczne zarządzanie ryzykiem to poza systemem sprawozdawczości także analiza ryzyk. Dlatego kluczowym działaniem Spółki zmniejszającym jej ekspozycję na nie jest prawidłowa ocena potencjalnych (Dział Budżetowania i Analiz) i kontrola bieżących inwestycji (Project Managerowie). W tym celu wykorzystuje się modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Dyrektora Finansowego Spółki oraz Zarządu. Ponadto wszelkie wnioski i ewentualne zmiany w budżetach projektów inwestycyjnych przenoszone są przez pracowników Działu Budżetowania i Analiz do modeli prognozy wyników i prognozy cash flow, tak aby na problem spojrzeć globalnie i wyeliminować nie tylko ryzyka związane z projektami, ale również ryzyka płynnościowe, kursowe itp. Takie ponad obszarowe zarządzanie i monitorowanie ryzyk oraz kontrola wewnętrznych we wszystkich obszarach istotnych dla organizacji w dużym stopniu eliminuje większość ryzyk, na które narażona jest Spółka.

4. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI ECHO INVESTMENT S.A., LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.

Dane na dzień 31 grudnia 2014 oraz na dzień sporządzenia raportu.

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEG O ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:	189 361 930	45,88%	189 361 930	45,88%
FTF Columbus S.A.	171 477 880	41,55%	171 477 880	41,55%
Synthos Dwory 7 Sp. z o.o. Sp. J.	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.

Informacje otrzymane przez Echo Investment w 2014 r. w zakresie własności znacznych pakietów akcji

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.

Informacje w zakresie własności akcji otrzymane przez Emitenta po dacie bilansowej, do dnia publikacji niniejszego raportu.

Po dniu bilansowym, do daty publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

5. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI.

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom.

6. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI I LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń wykonywania prawa głosu przez posiadaczy papierów wartościowych Emitenta.

7. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

8. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI.

8.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W Spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych, Regulamin Działalności Zarządu oraz Statut Spółki Echo Investment S.A.

Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/3 część kapitału zakładowego lub w przypadku nie udzielenia Zarządowi absolutorium z wykonywania obowiązków za zakończony rok obrotowy przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

8.2. Uprawnienia osób zarządzających

Uprawnienia osób zarządzających reguluje Statut Spółki Echo Investment SA. oraz Kodeks spółek handlowych.

Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu łącznie albo jednego członka zarządu łącznie z ustanowionym prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

9. OPIS ZASAD ZMIANY STATUTU LUB UMOWY SPÓŁKI EMITENTA.

Zasady zmiany statutu lub umowy Spółki regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Echo Investment S.A. i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Zarząd Spółki zgłasza zmianę statutu do sądu rejestrowego w terminie do trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie.

Równocześnie z wpisem o zmianie statutu wpisuje się do KRS zmianę danych Spółki zgłoszonych do sądu rejestrowego.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy upoważnia Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale zgromadzenia.

10. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI ZASADY WYNIKAJĄCE Z REGULAMINU WALNEGO ZGROMADZENIA.

Sposób funkcjonowania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, jego uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania reguluje statut Spółki oraz Kodeks Spółek Handlowych. Statut Spółki jest dostępny na stronie internetowej Spółki www.echo.com.pl w zakładce Statut i Regulaminy.

Harmonogram prac związanych z organizacją Walnych Zgromadzeń Spółki, w tym przygotowanie materiałów prezentowanych na Walnym Zgromadzeniu, planowany jest w taki sposób, aby należycie wywiązać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

11. SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE W NIM ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW.

ZARZĄD SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2014 ROKU

Skład Zarządu na dzień 1 stycznia 2014 r. przedstawiał się następująco:

- Piotr Gromniak - Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Lesiak - Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A., działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za 2013 rok, tj. ostatni rok IV kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, w dniu 30 maja 2014 roku powołała, na okres wspólnej 3-letniej kadencji, Zarząd V-tej kadencji Spółki Echo Investment S.A..

Rada Nadzorcza powołała:

- Pana Piotra Gromniaka na Członka Zarządu Spółki V-tej kadencji i powierzyła mu funkcje Prezesa Zarządu,
- Pana Artura Langnera na Członka Zarządu Spółki V-tej kadencji i powierzyła mu funkcje Wiceprezesa Zarządu,
- Pana Waldemara Lesiaka na Członka Zarządu Spółki V-tej kadencji i powierzyła mu funkcje Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawia się następująco:

- Piotr Gromniak - Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Lesiak - Wiceprezes Zarządu

ZARZĄD SPÓŁKI – ZASADY DZIAŁANIA W 2014 ROKU

Zarząd Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu pracy Zarządu Echo Investment SA zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 14 maja 2005 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych – trzy lata, przy czym członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie w skład Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

W skład Zarządu Spółki mogą być powoływane osoby nie będące akcjonariuszami Spółki.

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem, organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony Prokurent. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z ustanowionym ewentualnie prokurentem. Członkowie Zarządu mogą sprawować swoje obowiązki tylko osobiście.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału

w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu. Zarząd Spółki wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki, także w razie, gdy zaciągnięte zobowiązanie lub rozporządzenie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 13 ust. 1 lit. d) lub e) Statutu, zgodnie z którym zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zarząd podejmując decyzje w sprawach Spółki jest zobowiązany w szczególności do działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po wnikliwej analizie oraz uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji, ekspertyz i opinii, które w ocenie Zarządu powinny być wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki.

Nadto Zarząd przedstawia do zaopiniowania Radzie Nadzorczej Spółki wnioski dotyczące spraw kierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia. Informacje dotyczące wydanych opinii Spółka podaje do publicznej wiadomości bezzwłocznie po ich uzyskaniu od Rady Nadzorczej Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Zarządu mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu dotyczące prognoz finansowych i strategii działania Spółki lub Zarządu, zastrzeżone są dla Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W pozostałych sprawach do kontaktów ze środkami masowego przekazu upoważnieni są wszyscy członkowie Zarządu lub inne osoby upoważnione.

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, którym przewodniczy Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę.

Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie – za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

Z posiedzeń Zarządu, w miarę potrzeby, sporządza się protokoły. Uchwały Zarządu są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: datę i miejsce posiedzenia Zarządu, imiona i nazwiska obecnych członków Zarządu, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W roku 2014 Zarząd Spółki wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2014 ROKU

W trakcie trwania roku obrotowego 2014, nie było żadnych zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej Emitenta.

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 1 stycznia 2014 r. oraz na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawiał się następująco:

- Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Mariusz Waniołka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej
- Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Spółki – zasady działania w 2014 roku

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu działalności Rady Nadzorczej Echo Investment SA z dnia 26 czerwca 2003 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie w skład Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej. W przypadku nie określenia przez Walne Zgromadzenie funkcji danego członka Rady przy jego wyborze, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę w drodze tajnego głosowania. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoje obowiązki jedynie osobiście.

Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru nie mogą bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w innej konkurencyjnej spółce jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10 % udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą zostać w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie w tym względzie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie w tym względzie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 3 osoby, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady.

Członek Rady Nadzorczej powinien mieć na względzie przede wszystkim interes Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Rady Nadzorczej mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu, dotyczące Spółki lub Rady, zastrzeżone są dla Przewodniczącego Rady, a w przypadku jego nieobecności, Zastępcy Przewodniczącego Rady.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne czynności zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały i wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki i w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub innymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

- oceny sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,

- oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników powyższych czynności,
- opiniowania wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółki, z którym Zarząd podpisuje stosowną umowę,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Zarząd umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 20 % kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
- Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej muszą się odbyć w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Obrady prowadzi Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady. Jeżeli na posiedzeniu nie jest obecny Przewodniczący Rady, ani jego Zastępca, obradom przewodniczy członek Rady wybrany przez obecnych na posiedzeniu. O posiedzeniach Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady lub jego Zastępca powiadamia pozostałych jej członków i zaprasza ich na posiedzenie drogą telefoniczną lub faksową albo pisemną, w takim terminie, aby zaproszenie dotarło do wiadomości członka najpóźniej na 7 (siedem) dni przed planowaną datą posiedzenia. W nagłych przypadkach termin ten może być skrócony.

Rada Nadzorcza może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku posiedzenia. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w tym Członkowie Zarządu, jednakże bez prawa głosu.

Członkowie Rady podejmują decyzje związane z wykonywaniem prawa nadzoru i kontroli w formie uchwał Rady Nadzorczej. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady oraz obecność na posiedzeniu co najmniej 50% jej członków. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z tym zastrzeżeniem, że uchwały podejmowane w tym trybie nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania tych osób w czynnościach. W takim przypadku dla ważności uchwał wymagane jest uprzednie powiadomienie członków Rady o treści projektów tych uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły. Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: porządek obrad, datę i miejsce posiedzenia Rady, imiona i nazwiska obecnych członków Rady, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Rady obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo kontrolowania pełnego zakresu działalności Spółki, a w szczególności:

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,
- dokonywania rewizji stanu majątku spółki.

Rada Nadzorcza ma prawo występować z wnioskami do Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach stanowiących jej zadanie i uprawnienie. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak w drodze uchwały delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. Rada Nadzorcza może powoływać komisje do prowadzenia poszczególnych spraw.

Obsługę kancelaryjną Rady Nadzorczej prowadzi kancelaria Zarządu Spółki. Obsługa kancelaryjna obejmuje między innymi: przygotowanie zaproszeń na posiedzenie Rady i ich wysłanie poszczególnym członkom Rady w sposób zgodny z niniejszym regulaminem, zorganizowanie lokalu dla odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzanie protokołów z posiedzeń, obsługa posiedzeń, archiwizacja dokumentacji Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wypełniała zadania Komitetu Audytu.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 kwietnia 2015 roku

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce
www.echo.com.pl