



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA ROK 2014

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA rok 2014.....	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2014 ROK.....	52
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2014 rok.....	52
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	53
3.	Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	54
3.1.	Segmenty działalności.....	54
3.2.	Struktura przychodów	59
4.	Informacja o rynkach zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, 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 Grupą Kapitałową.....	59
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej, w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2014 roku.....	60
5.1.	Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.....	60
5.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	65
5.3.	Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej.....	65
5.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	65
6.	Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn oraz informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określeniem jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.....	66
6.1.	Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	69
6.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	72
7.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta	72
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji.....	73
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	74
9.1.	Umowy kredytowe podmiotu dominującego	74
9.2.	Umowy kredytowe podmiotów zależnych	74
9.3.	Umowy pożyczek.....	76
9.4.	Umowy instrumentów dłużnych	76
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	78
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.....	78
11.1.	Umowy poręczeń.....	78
11.2.	Umowy gwarancji.....	79
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.....	83
13.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na dany rok.....	87

14. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej, 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	87
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.....	89
16. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2013 roku z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	89
17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej co najmniej do końca roku obrotowego, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej	90
17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	90
17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2014 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.....	91
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.....	92
19. 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 Spółki przez przejęcie	92
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i 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 były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	93
20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających.....	93
20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących	93
21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	93
21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	93
21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	94
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	94
23. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	94
24. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	94
25. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.	95
25.1. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.	95
25.2. 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.....	95
25.3. Opis pozostałego wykorzystania systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego	96
25.4. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.....	97
IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	98

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 trwa realizacja 155-metrowego biurowca Q22. Już wiadomo, że budynek będzie siedzibą m.in. firmy Deloitte – globalnego lidera z branży konsultingowej – która wynajęta 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 Mokotów 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. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA ROK 2014

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2014	31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE *	31.12.2012 PRZEKSZTAŁCONE *
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne	2	473	815	1 186
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	46 299	75 406	55 875
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4	4 095 783	2 997 808	2 788 613
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	1 290 364	1 354 802	1 177 050
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		13 557	16 866	33 532
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	6	13 068	57 993	57 917
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	11	2 645	5 962	626
1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	62 045	30 888	11 243
		5 524 234	4 540 540	4 126 042
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	9	599 313	499 499	463 120
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		6 252	4 483	1 519
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		43 462	507 276	47 852
2.4. Należności handlowe i pozostałe	10	55 258	57 084	63 452
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6	25 034	42 072	62 999
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	11	3 118	1 954	1 508
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	12	54 482	64 570	40 181
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	362 718	352 392	331 267
		1 149 637	1 529 330	1 011 898
3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	8	-	94 152	250 059
Razem		1 149 637	1 623 482	1 261 957
AKTYWA RAZEM		6 673 871	6 164 022	5 387 999

*Sprawozdanie przekształcone w związku z nowowprowadzonym MSSF 11 - patrz punkt: SKUTKI ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI (PRZEKSZTAŁCENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA POPRZEDNIE OKRESY)

	NOTA	31.12.2014	31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE	31.12.2012 PRZEKSZTAŁCONE
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		3 160 368	2 765 438	2 431 620
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	20 635	20 635	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	13	2 742 257	2 411 154	2 065 321
1.1.3. Nabyte akcje własne		-	-	(28 647)
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)		405 149	331 103	374 115
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		(7 673)	2 546	(169)
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących		(89)	17	23
		3 160 279	2 765 455	2 431 643
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy długoterminowe	14	-	-	1 501
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	14	2 000	2 000	6 263
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	77 053	21 547	10 722
		79 053	23 547	18 486
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	15	2 824 793	2 026 690	2 098 923
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	4 316	-	13 043
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		46 559	45 095	49 732
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	16	117 485	75 017	75 322
		2 993 153	2 146 802	2 237 020
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki	15	245 886	559 468	547 821
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	7 451	3 936	66
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		12 303	29	2 292
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		2 526	483 493	5 602
4.5. Zobowiązania handlowe	17	92 919	115 468	103 079
4.6. Zobowiązania pozostałe	17	28 470	19 707	16 189
4.7. Otrzymane zaliczki		51 831	46 117	25 801
		441 386	1 228 218	700 850
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		6 673 871	6 164 022	5 387 999

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE
Przychody	18	577 364	517 371
Koszt własny sprzedaży	19	(259 404)	(232 949)
Zysk brutto ze sprzedaży		317 960	284 422
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	20	450 343	294 287
Koszty sprzedaży		(30 906)	(27 459)
Koszty ogólnego zarządu		(65 820)	(54 592)
Pozostałe przychody operacyjne	21	19 435	34 278
Pozostałe koszty operacyjne	22	(28 827)	(20 450)
Zysk operacyjny		662 185	510 486
Przychody finansowe	23	1 383	9 624
Koszty finansowe	24	(159 273)	(162 741)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	25	(2 552)	3 154
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	26	(54 237)	(25 339)
Udział w zysku jednostek ujmowanych metodą praw własności		692	(12 667)
Zysk brutto		448 198	322 517
Podatek dochodowy	27	(42 960)	8 641
- część bieżąca		(18 829)	(179)
- część odroczone		(24 131)	8 820
Zysk netto, w tym:		405 238	331 158
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		405 149	331 103
Zysk udziałowców niekontrolujących		89	55
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	28	0,98	0,80
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	28	0,98	0,80

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE
Zysk netto		405 238	331 158
Inne całkowite dochody podlegające przeniesieniu w późniejszym okresie do wyniku finansowego:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		(10 219)	2 715
Inne całkowite dochody netto		(10 219)	2 715
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:		395 019	333 873
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		394 930	333 818
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących		89	55

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (TYS. ZŁ)

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPIŚNY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLU- JĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 DO 31 GRUDNIA 2014								
Stan na początek okresu	20 635	2 411 154	-	331 103	2 546	2 765 438	17	2 765 455
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	331 103	-	(331 103)	-	-	-	-
Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
Przejęcie udziałów od udziałowców mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(85)	(85)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(10 219)	(10 219)	-	(10 219)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	405 149	-	405 149	89	405 238
Razem całkowite dochody	-	-	-	405 149	(10 219)	394 930	89	395 019
Stan na koniec okresu	20 635	2 742 257	-	405 149	(7 673)	3 160 368	(89)	3 160 279
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 DO 31 GRUDNIA 2013								
Stan na początek okresu	21 000	2 065 321	(28 647)	374 115	(169)	2 431 620	23	2 431 643
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	374 115	-	(374 115)	-	-	-	-
Obniżenie kapitału zakładowego *	(365)	(28 282)	28 647	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym	-	-	-	-	-	-	(61)	(61)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	2 715	2 715	-	2 715
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	331 103	-	331 103	55	331 158
Razem całkowite dochody	-	-	-	331 103	2 715	333 818	55	333 873
Stan na koniec okresu	20 635	2 411 154	-	331 103	2 546	2 765 438	17	2 765 455

* W 2013 roku KRS zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Echo Investment S.A. o kwotę 365 tys. PLN w wyniku umorzenia 7.309.418 sztuk akcji.

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. ZŁ)

	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	448 198	322 517
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	(692)	12 667
2. Amortyzacja środków trwałych	4 972	5 129
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	54 237	25 339
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	134 070	104 816
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(438 610)	(251 567)
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	(11 763)	(966)
	(257 786)	(104 582)
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
1. Zmiana stanu rezerw	-	(5 764)
2. Zmiana stanu zapasów	(95 085)	(34 367)
3. Zmiana stanu należności	465 915	(452 708)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoform., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(456 906)	499 223
	(86 076)	6 384
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	104 336	224 319
1. Podatek dochodowy zapłacony	(8 105)	(5 406)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	96 231	218 913
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 412	551
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	96 179	451 396
3. Z pożyczek i inwestycji finansowych	52 949	79 469
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	155 540	531 416
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 179)	(24 840)
2. Inwestycje w nieruchomości	(513 923)	(398 727)
3. Na pożyczki i inwestycje finansowe	(2 886)	(41 165)
4. Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym	(110)	(62)
	(521 098)	(464 794)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(365 558)	66 622

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. ZŁ) C.D.

	NOTA	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		1 222 907	1 219 562
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		370 500	315 000
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		4 000	4 000
5. Inne wpływy finansowe		11 763	966
		1 609 170	1 539 528
II. Wydatki			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(866 607)	(1 323 660)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(300 000)	(320 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(31)	(305)
8. Odsetki		(162 748)	(138 299)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		(1 329 386)	(1 782 264)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		279 784	(242 736)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		10 457	42 799
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		238	45 514
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(10 219)	2 715
F. Środki pieniężne na początek okresu		416 962	371 448
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:		417 200	416 962
- o ograniczonej możliwości dysponowania		54 482	64 570

WSTĘP

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowy przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej „Grupą”) to budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo- rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami. Jednostką dominującą Grupy jest Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg rynku regulowanego – WIG-Deweloperzy.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku oraz porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, 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. 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.

INFORMACJE O STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF WCHODZĄCYCH W ŻYCIE OD 2014 ROKU

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2014 roku tj. MSSF 11 oraz zmiany do MSR 28. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na wynik finansowy, wpłynęły natomiast na prezentację sprawozdań finansowych.

MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

MSSF 11 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 tych przepisów skutkowało zmianą klasyfikacji posiadanej jednostki współkontrolowanej oraz zmianą metody jej wyceny (wcześniej stosowana była metoda konsolidacji proporcjonalnej która wg MSSF 11 nie jest już dozwolona). Wspólnie kontrolowana jednostka w ocenie zarządu stanowić będzie wspólne przedsięwzięcie i ujmowana jest metodą praw własności.

informacje dotyczące zastosowania MSSF 11 od 1 stycznia 2014 i skutki przekształcenia danych porównawczych zostały przedstawione w punkcie: SKUTKI ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI (PRZEKSZTAŁCENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA POPRZEDNIE OKRESY).

Zmiany do 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.

Opis wpływu tej zmiany przedstawiono pod omówieniem wpływu MSSF 11

INFORMACJE O OCZEKUJĄCYCH NA WPROWADZENIE STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydały nowe i zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę. Poza zmianami opisanymi poniżej pozostałe zmiany nie będą one miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, w którym zostaną zastosowane po raz pierwszy.

Zmiany 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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 1 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 16 i MSR 38 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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. Plody z tych roślin nadal pozostają w zakresie MSR 41.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 16 i MSR 41 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 19 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 27 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” 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.

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

Grupa planuje zastosować MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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 księgowe 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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 10 i MSR 28 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

Zmiany precyzują wymagania dotyczące jednostek inwestycyjnych oraz wprowadzają 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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 11 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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 poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

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.

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

Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 15 po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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.

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

Grupa planuje zastosować poprawki po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy

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.

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

Grupa planuje zastosować poprawki po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy

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.

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

Grupa planuje zastosować poprawki po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy

KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

Interpretacja KIMSF 21 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.

Grupa planuje zastosować powyższe zmiany od 1 stycznia 2015 r. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta prezentacji i funkcjonalna jednostki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji lub wyceny, kiedy pozycje podlegają przeszacowaniu. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym.

W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dnia transakcji - w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dnia transakcji). Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne.

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 Grupę 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 składników aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 17 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu – od 1,5 do 15 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 Grupy, 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 ośrodka generującego środki pieniężne) 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 różnicę 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 Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości portfela. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Grunt użytkowany przez Grupę na podstawie umowy leasingu operacyjnego jest wykazywany i wyceniany jak nieruchomość inwestycyjna przy założeniu, że pozostałe kryteria klasyfikacji jako nieruchomość inwestycyjna są spełnione, w szczególności, prawo wieczystego użytkowania gruntu traktowane i wyceniane jest jak leasing finansowy.

W przypadku nieruchomości budowanych przez Grupę, w okresie budowy Grupa zalicza je do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, natomiast zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie gdy są dostępne do użytkowania.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana 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.

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 by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach, na dzień wyceny. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę 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 niegenerujących istotnych dochodów ustalana jest głównie przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje (będące w trakcie realizacji) dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej.

Grupa 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 także możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny. Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej.

W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia 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 wg wartości bilansowej na dzień przeniesienia tj. 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.

Leasing operacyjny nieruchomości (wynajem powierzchni), które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnych ujmowany jest zgodnie z zasadami określonymi w punkcie „Nieruchomości inwestycyjne”.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych traktowane i wyceniane jest jak leasing finansowy.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty (gdy Grupa jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Grupa 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.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (lub grupa do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. 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. świadczony 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.

Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

Instrumenty Finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- Składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – są to:
 - aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
 - aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
 - 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 Grupa 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. Grupa 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 wyceniane są według wartości godziwej z ujęciem skutków wyceny w wyniku finansowym.

Instrumenty pochodne

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

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

Grupa 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.

Instrumenty pochodne w formie kontraktów IRS które ściśle związane są z zawartą umową kredytową, i które powodują zamianę oprocentowania zmiennego na stałe w zakresie określonego w umowie procentu wolumenu kredytu, nie są wydzielane z umowy zasadniczej lecz są uwzględniane w wycenie zobowiązania z tytułu kredytu metodą zamortyzowanego kosztu (tj. kredyt jest traktowany jako kredyt o stałej stopie). Instrumenty pochodne w formie kontraktów IRS w zakresie wykraczającym poza wolumen wynikający z umowy kredytowej, które nie są ściśle powiązane z umową kredytową traktowane są jako odrębny instrument pochodny i podlegają wycenie wg wartości godziwej przez wynik finansowy odrębnie od zobowiązania z tytułu kredytu.

Grupa ujmuje zysk/stratę z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń odpowiednio do przychodów/kosztów działalności operacyjnej, przychodów/kosztów działalności finansowej lub 'zysku/straty z pochodnych instrumentów walutowych' w zależności od tego czego dany instrument pochodny dotyczy tj.

- zysk/strata z wyceny i realizacji IRS dot. stóp procentowych zamieniających oprocentowanie kredytu ze zmiennego na stały ujmowana jest w kosztach finansowych;
- zysk lub strata z wyceny i realizacji instrumentów pochodnych dotyczących kursów walut (opcje, forwardy walutowe), ujmowana jest w pozycji zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.

W sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych przepływy z tego tytułu wykazuje się odpowiednio jako przepływy działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „Pożyczki i należności”.

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej (powiększonej o koszty transakcyjne jeżeli wystąpiły), a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, 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 z tyt. dostaw i usług i pozostałe należności tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami 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 zdyskontowanych oryginalną efektywną stopą procentową. 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.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się bezpośrednio w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku stwierdzenia utraty wartości, kwoty ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach reklasyfikuje się do wyniku finansowego.

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 (płynne instrumenty dłużne, łatwo zamienialne na gotówkę) wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o narosłe odsetki.

Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania finansowe. Zobowiązania finansowe (w tym zobowiązania handlowe) wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu długoterminowe zobowiązania wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy tak wyliczoną wartością i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, zobowiązania takie wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

W ramach zaliczek na uwzględnia się otrzymane zaliczki zarówno zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

Umowy wystawionych gwarancji finansowych

Umowy wystawionych gwarancji finansowych ujmowane są początkowo 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.

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są również w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa 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 w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach.

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową od różnic przejściowych pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych z wyjątkiem sytuacji, kiedy różnica ta wynika:

- z początkowego ujęcia wartości firmy, lub
- z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są tworzone od wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych. Wyjątek stanowi sytuacja, kiedy różnica ta wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań pochodzącego z innej transakcji niż połączenie jednostek gospodarczych pod warunkiem, że w czasie wystąpienia transakcji nie ma wpływu na wynik finansowy, ani na podstawę do opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej oraz od ujemnych różnic przejściowych tworzy się do wysokości w której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód podatkowy pozwalający na rozliczenie tych różnic i strat.

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane wtedy, kiedy dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na tego samego podatnika lub kiedy jednostki wchodzące w skład Grupy posiadają możliwości do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensaty.

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

Odroczony podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat lub w pozostałych całkowitych dochodach w zależności od tego, gdzie ujęto pozycję, której podatek dotyczy.

Kapitał własny

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 jako kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kapitał zapasowy składa się z nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji oraz z zatwierdzonych przez ZWZA zysków spółek skonsolidowanych. Koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

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

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

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 Grupę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 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 realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmują się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane (pod względem ponoszonych kosztów).

Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmują się w okresie, w którym świadczono usługi.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę szczegółowej identyfikacji rzeczywistych 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 MSR 23. Grupa 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 finansowych 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 celowego, zaciągniętego na daną budowę. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Konsolidacja jednostek zależnych oraz ujmowanie udziałów w jednostkach współzależnych

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Echo Investment obejmuje jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. oraz jej spółek zależnych. Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka bezpośrednio lub poprzez swoje inne jednostki zależne posiada ponad połowę praw głosów w danej jednostce. Sprawowanie kontroli ma miejsce także wówczas kiedy Grupa kieruje

polityką operacyjną i finansową danej jednostki nawet jeżeli posiada mniej niż połowę praw głosu. Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i zobowiązania jednostki nabywanej są wyceniane według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia powiększonej o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku gdy cena nabycia powiększona o wartość godziwą uprzednio posiadanych udziałów oraz wartość udziałów niekontrolujących jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako zysk w rachunku zysków i strat okresu, w którym nastąpiło nabycie. Udział akcjonariuszy niekontrolujących jest wykazywany według przypadającej na nich wartości godziwej aktywów netto lub według wartości godziwej.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości 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 procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych. Jednostki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodziły 118 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą praw własności i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności, natomiast na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodziły 113 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą praw własności i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności. Podstawowe dane dotyczące danych finansowych jednostek konsolidowanych metodą praw własności pokazane są w nocie 30.

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- powierzchnie mieszkalne (najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),
- centra handlowe (najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych),
- biurowce i hotele (najem i sprzedaż powierzchni biurowych i hotelowych),

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 29A – 29E do sprawozdania finansowego.

SZACUNKI ZARZĄDÓW SPÓŁEK Z GRUPY

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

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane przez spółki z grupy, zgrupowane ze względu na ryzyka i metodę wyceny w dwóch klasach nieruchomości inwestycyjnych (centra handlowe i biurowce). Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa

kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest uzależniona od szeregu założeń przyjętych przez podmiot wyceniający. Grupa w 2014 roku otrzymała wycenę m. in. nieruchomości inwestycyjnych, według stanu na dzień 31 stycznia 2014 roku, sporządzoną przez niezależną firmę doradczą w dziedzinie nieruchomości - Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Według tych wycen, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 stycznia 2014 roku wyniosła 4.273.144 tys. PLN (przeliczając wg kursu EUR/PLN z 31 grudnia 2014) – kwota ta obejmuje nieruchomości inwestycyjne wykazane w bilansie na 31 grudnia 2014 roku (bez projektu Biurowiec Polkomtel w Warszawie – zgodnie ze zmianą podyktowaną nowowprowadzonym MSSF 11, opisaną w punkcie 1.3). Wyceny te zostały sporządzone metodą dochodową opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych tzw. DCF (Discounted Cash Flow) w odróżnieniu od wycen, które stosuje Grupa dla projektów w eksploatacji, czyli wycen opartych na rencie wieczystej (NOI / Yield).

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2014 roku Grupa zgodnie z polityką rachunkowości zastosowała stopy kapitalizacji (Yield) z wycen Knight Frank, a dochód operacyjny netto (NOI) przyjęła na podstawie obowiązujących umów najmu (dla powierzchni wynajętych) i na podstawie rynkowych stawek (dla wakatów) oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo Zarząd zmienił szacunek odnośnie przychodów z krótkoterminowych umów najmu standardów – ruchomych stoisk (w związku z tym, że przychody te osiągnęły w ostatnich latach stabilizację) oraz szacunek co do stopnia wynajęcia wakatów (bazując na historycznej rotacji najemców i uwzględnianiu przychodów z wakatów przy wyliczaniu ceny w zawartych w ostatnich latach umowach sprzedaży nieruchomości). Po uwzględnieniu ww. szacunków średnioważona stopa Yield spadła o 5%, a dochód operacyjny netto (NOI) wzrósł średnio o 5%.

Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2014 roku wyniosła 4.061.448 tys. PLN (3.253.491 tys. PLN to wartość centrów handlowych i 807.957 tys. PLN to wartość biurowców), a na 31 grudnia 2013 roku wyniosła 2.968.536 tys. PLN (2.435.656 tys. PLN to wartość centrów handlowych i 523.880 tys. PLN to wartość biurowców). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2014 roku zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,5% dla centrów handlowych (na dzień 31 grudnia 2013 roku w przedziałach od 6,9% do 9,0%) i w przedziale od 7,0% do 8,4% dla biurowców (na dzień 31 grudnia 2013 roku w przedziałach od 8,0% do 8,4%). Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców (posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe) indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na bazie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Szczegóły prezentują noty 4A i 4B.

W związku ze zmianą szacunków co do założeń do wyceny nieruchomości i innych parametrów, Grupa w 2014 roku rozpoznała zysk z wyceny nieruchomości w kwocie 450,2 mln PLN. Wpływ zmiany poszczególnych szacunków na wycenę nieruchomości przedstawiono w tabeli poniżej:

WPŁYW ZMIAN NA WYCENĘ NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE (MLN PLN)				
KURSU EUR/PLN	STOPY YIELD	NOI Z WAKATÓW I ZE STANDARDÓW	POZOSTAŁYCH ZMIAN	RAZEM
111,4	138,2	107,0	93,6	450,2

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

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany kursu EUR/PLN w wysokości 1% na zysk netto w 2014 roku stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek w przypadku nieruchomości inwestycyjnych o 32.897 tys. PLN (26.353 tys. PLN – centra handlowe i 6.544 tys. PLN – biurowce) natomiast w 2013 roku – 24.045 tys. PLN (19.729 tys. PLN – centra handlowe i 4.316 tys. PLN – biurowce).

Na 31 grudnia 2014 roku projekt West Gate we Wrocławiu, będący w budowie, wyceniony zostały do wartości godziwej metodą dochodową. Szacowany termin zakończenia realizacji tego projektu to 4 - 6 miesięcy. Pozostałe projekty

w budowie charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodnego oszacowania wartości godziwej tych nieruchomości. Wartość nieruchomości w budowie wycenionych metodą dochodową wyniosła 91.498 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku – 356.530 tys. PLN), wartość nieruchomości pozostałych wyniosła 1.115.717 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku – 952.527 tys. PLN). Szczegóły prezentuje nota 5.

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward oraz umowy opcji oraz instrumenty IRS wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki (nota 11A i 11B), które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR).

Odroczony podatek dochodowy

Zarządy spółek z Grupy są zobowiązane 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.

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 lub bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu (celu wykorzystania) dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Grupa klasyfikuje składniki aktywów trwałych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Warunek zaliczenia aktywów do tej grupy stanowi aktywne poszukiwanie nabywcy przez kierownictwo jednostki oraz wysokie prawdopodobieństwo zbycia tych aktywów w ciągu jednego roku od daty ich zakwalifikowania, a także dostępność tych aktywów do natychmiastowej sprzedaży. Aktywa te wyceniane są w kwocie niższej z ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Grupy na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, nabytymi obligacjami, lokatami bankowymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi (z uwzględnieniem zawartych swapów na stopy procentowe) 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 Grupę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na podstawie różnych scenariuszy Grupa zarządza swoim ryzykiem zmiany przepływow pieniędzy w wyniku zmiany stopy procentowej – przy wykorzystaniu swapów odsetkowych konwertujących stopę zmienną na stałą dla wybranych kredytów lub poszczególnych transz kredytów. Skutkiem ekonomicznym stosowania tego rodzaju swapów jest przekształcanie instrumentów dłużnych o zmiennym oprocentowaniu w instrumenty o oprocentowaniu stałym. Na mocy porozumień dotyczących swapów odsetkowych Grupa zobowiązuje się, wraz z innymi stronami, do wymiany w określonych odstępach czasu (przeważnie miesięcznych) różnicy pomiędzy stałymi a zmiennymi stopami procentowymi, ustalonymi na podstawie uzgodnionej bazowej kwoty głównej. Spółka stosuje powyższe instrumenty finansowe wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka i nie używa ich w celach spekulacyjnych, jednakże nie jest stosowana rachunkowość zabezpieczeń. Na 31 grudnia 2014 roku 50,2% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi (swapami), pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2013 roku 54,6% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi (swapami), pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2014 oraz na 31 grudnia 2013 roku wszystkie udzielone pożyczki i posiadane obligacje były oprocentowane stopami zmiennymi. Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany stóp procentowych o 1 p.p. na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek:

- w przypadku nabytych obligacji – o 0 tys. PLN (w 2013 roku - 362 tys. PLN)
 - w przypadku środków pieniężnych i lokat – o 3.582 tys. PLN (w 2013 roku – 3.690 tys. PLN)
 - w przypadku otrzymanych kredytów i wyemitowanych obligacji – o 12.396 tys. PLN (w 2013 roku – 9.510 tys. PLN)
- łącznie 8.814 tys. PLN (w 2013 roku – 5.458 tys. PLN)

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami inwestycyjnymi wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2014 – 498.147 tys. EUR, na 31 grudnia 2013 roku – 419.877 tys. EUR) oraz z umowami najmu, gdzie czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów) oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych z EUR na PLN:
Aby ograniczyć ryzyko związane z przewalutowaniem otrzymanych kredytów, Grupa zawiera transakcje forward na terminowym rynku walutowym w wartościach na planowane tego typu przepływy pieniężne.
 - spłacie rat kredytowych
 - otrzymaniu należności z tyt. czynszów najmu nieruchomości
- W obu powyższych przypadkach Grupa stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W latach 2013 - 2014 Grupa, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2015 roku (175 mln EUR – transakcje forward i 50 mln EUR - opcje) i 2016 roku (6,4 mln EUR – transakcje forward i 150 mln EUR – opcje), natomiast na 31 grudnia 2013 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2014 roku (57,8 mln EUR – transakcje forward), w 2015 roku (16,8 mln EUR – transakcje forward i 50 mln EUR - opcje) i 2016 roku (150 mln EUR – opcje). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39), w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Grupa utrzymuje nadwyżki finansowe głównie w PLN, kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji. Na koniec 2014 roku 58,9% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, 40,7% - denominowanych w EUR i 0,4% denominowanych w innych walutach, natomiast na koniec 2013 roku 91% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, 8% - denominowanych w EUR i 1% denominowanych w innych walutach. Wpływ zmian kursów walut obcych na wartość posiadanych środków pieniężnych jest nieistotny.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany kursu EUR/PLN w wysokości 10% na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek:

- w przypadku instrumentów pochodnych forward o 62.628 tys. PLN (w 2013 roku – 25.060 tys. PLN);

- w przypadku otrzymanych kredytów nominowanych w EUR o 171.983 tys. PLN (w 2013 roku – 141.046 tys. PLN); łącznie o 109.355 tys. PLN (w 2013 roku – 115.986 tys. PLN)

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych w postaci depozytów w bankach i instytucjach finansowych, pochodnych instrumentów finansowych stanowiących aktywa finansowe, nabytych obligacji, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji (kwoty zabezpieczeń ustanawiane są zazwyczaj w wysokości trzykrotnego czynszu). W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W nocy 10A zaprezentowano wartościowe pokrycie salda należności na dzień bilansowy przez kaucje zabezpieczające należności. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek, środki pieniężne są utrzymywane głównie w banku PKO BP S.A. [rating A- (ocena długookresowa) /A-2 (ocena krótkookresowa) z perspektywą stabilną wg Standard and Poor's] i Pekao S.A. [rating BBB+ (ocena długookresowa) /A-2 (ocena krótkookresowa) z perspektywą stabilną wg Standard and Poor's].

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, gdy Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału rezerwowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowo linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na 31 grudnia 2014 roku z 280 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych oraz 35 mln PLN dostępnych w ramach gwarantowanego programu obligacji Grupa posiadała niewykorzystane 289 mln PLN, natomiast na 31 grudnia 2013 roku z 230 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych oraz 35 mln PLN dostępnych w ramach gwarantowanego programu obligacji Grupa posiadała niewykorzystane 265 mln PLN. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

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

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności:

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku:

[W TYS. PLN]	KREDYTY	OBLIGACJE	INSTRUMENT POCHODNY FORWARD	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	LEASING (WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW)
Do 1 roku	161 114	141 121	4 185	92 907	10 039
Powyżej 1 roku do 3 lat	1 005 239	492 034	97	12	20 078
Powyżej 3 roku do 5 lat	1 089 210	403 563	-	-	20 078
Powyżej 5 lat do 10 lat	126 770	-	-	-	50 195
Powyżej 10 lat	29 901	-	-	-	706 521
Razem	2 412 234	1 036 718	4 282	92 919	806 911

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku:

[W TYS. PLN]	KREDYTY	OBLIGACJE	INSTRUMENT POCHODNY FORWARD	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	LEASING (WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW)
Do 1 roku	251 387	323 175	-	115 458	8 139
Powyżej 1 roku do 3 lat	443 648	285 574	-	10	16 277
Powyżej 3 roku do 5 lat	592 833	286 550	-	-	16 277
Powyżej 5 lat do 10 lat	584 647	-	-	-	40 800
Powyżej 10 lat	-	-	-	-	591 035
Razem	1 872 515	895 299	-	115 468	672 528

W analizie uwzględnione zostały szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KAPITAŁOWYM

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

Grupa zarządzając kapitałem 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. Tak jak inne jednostki w branży, Grupa monitoruje kapitał m.in. 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 NA 31 GRUDNIA 2014 R. I NA 31 GRUDNIA 2013 R. PRZEDSTAWIAŁY SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	31.12.2014	31.12.2013
Kredyty ogółem (nota 15)	3 070 679	2 586 158
Środki pieniężne (nota 12)	(417 200)	(416 962)
Zadłużenie netto	2 653 479	2 169 196
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 160 368	2 765 438
Kapitał ogółem (własny i obcy)	5 813 847	4 934 634
Wskaźnik zadłużenia	45,64%	43,96%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

SKUTKI ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI (PRZEKSZTAŁCENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA POPRZEDNIE OKRESY)

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

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

Poniżej pozycje, które uległy zmianie w wyniku wprowadzenia nowego MSSF 11 „Wspólne porozumienia”:

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

STAN NA 31.12.2013	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
1. Aktywa trwałe	4 540 540	4 596 145	(55 605)
- 1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2 997 808	3 070 276	(72 468)
- 1.5. Udziały w jedn. ujmowanych metodą praw własności	16 866	-	16 866
- 1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	57 993	57 996	(3)
3. Aktywa obrotowe	1 529 330	1 534 114	(4 784)
- 3.4. Należności handlowe i pozostałe	57 084	57 181	(97)
- 3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	352 392	357 079	(4 687)
AKTYWA RAZEM	6 164 022	6 224 411	(60 389)

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

STAN NA 31.12.2013	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
2. Rezerwy	23 547	34 044	(10 497)
- 2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 547	32 044	(10 497)
3. Zobowiązania długoterminowe	2 146 802	2 193 802	(47 000)
- 3.1. Kredyty i pożyczki	2 026 690	2 072 341	(45 651)
- 3.4. Zobowiązania z tytułu leasingu (wiecz. użytk. gruntów)	75 017	76 366	(1 349)
4. Zobowiązania krótkoterminowe	1 228 218	1 231 110	(2 892)
- 4.1. Kredyty i pożyczki	559 468	561 956	(2 488)
- 4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	483 493	483 615	(122)
- 4.5. Zobowiązania handlowe	115 468	115 750	(282)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 164 022	6 224 411	(60 389)

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

STAN NA 31.12.2012	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
1. Aktywa trwałe	4 126 042	4 186 669	(60 627)
- 1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2 788 613	2 882 760	(94 147)
- 1.5. Udziały w jednostkach powiązanych metodą praw własności	33 532	-	33 532
- 1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	57 917	57 929	(12)
3. Aktywa obrotowe	1 011 898	1 016 445	(4 547)
- 3.4. Należności handlowe i pozostałe	63 452	63 623	(171)
- 3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	331 267	335 643	(4 376)
AKTYWA RAZEM	5 387 999	5 453 173	(65 174)

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

STAN NA 31.12.2012	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
2. Rezerwy	18 486	32 208	(13 722)
- 2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 722	24 444	(13 722)
3. Zobowiązania długoterminowe	2 237 020	2 285 728	(48 708)
- 3.1. Kredyty i pożyczki	2 098 923	2 146 281	(47 358)
- 3.4. Zobowiązania z tytułu leasingu (wiecz. użytk. gruntów)	75 322	76 672	(1 350)
4. Zobowiązania krótkoterminowe	700 850	703 594	(2 744)
- 4.1. Kredyty i pożyczki	547 821	550 114	(2 293)
- 4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	5 602	5 711	(109)
- 4.5. Zobowiązania handlowe	103 079	103 421	(342)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5 387 999	5 453 173	(65 174)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
Przychody	517 371	527 870	(10 499)
Koszt własny sprzedaży	(232 949)	(235 625)	2 676
Zysk brutto ze sprzedaży	284 422	292 245	(7 823)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	294 287	272 602	21 685
Koszty sprzedaży	(27 459)	(27 459)	-
Koszty ogólnego zarządu	(54 592)	(54 625)	33
Pozostałe przychody operacyjne	34 278	34 374	(96)
Pozostałe koszty operacyjne	(20 450)	(20 450)	-
Zysk operacyjny	510 486	496 687	13 799
Przychody finansowe	9 624	9 624	-
Koszty finansowe	(162 741)	(164 054)	1 313
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	3 154	3 154	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(25 339)	(26 110)	771
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(12 667)	(9)	(12 658)
Zysk brutto	322 517	319 292	3 225
Podatek dochodowy	8 641	11 866	(3 225)
- część bieżąca	(179)	(179)	-
- część odroczone	8 820	12 045	(3 225)
Zysk netto	331 158	331 158	-

Wpływ zastosowania MSSF 11 od 1 stycznia 2014 na skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych jest nieistotny.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

Umowa kredytowa podmiotu zależnego od Emitenta

W dniu 18 marca 2015 roku, podmiot zależny od Emitenta, spółka ECHO – WEST GATE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna, z siedzibą w Kielcach (adres: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce), której akta rejestrowe są prowadzone w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000393284 (dalej: „Kredytobiorca”, „Spółka”), podpisała z bankiem BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Suwak 3, 02-676 Warszawa), której akta rejestrowe są prowadzone w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006421, (dalej: „Kredytodawca”, „Bank”) umowę kredytową (dalej „Umowa”).

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta na finansowanie budowy biurowca „WEST GATE” powstającego przy ulicy Na Ostatnim Groszu 1 we Wrocławiu (dalej: „Projekt”)

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

- 1/ środki pieniężne stanowiące kredyt budowlany w wysokości 19.000 tys. EUR (dziewiętnaście milionów euro) z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów Projektu;
- 2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie 4.000 tys. PLN (cztery miliony złotych) z przeznaczeniem na częściowe finansowanie lub refinansowanie Podatku VAT, który jest należny w związku z realizacją Projektu;
- 3/ środki pieniężne stanowiące kredyt inwestycyjny w wysokości 25.000 tys. EUR (dwadzieścia pięć milionów euro) z przeznaczeniem na spłatę kredytu budowlanego poprzez dokonanie konwersji kredytów oraz refinansowanie kosztów Projektu.

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

Terminy spłaty kredytów zostały oznaczone następująco:

1/ w odniesieniu do kredytu budowlanego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień 29 stycznia 2016 r.;

2/ w odniesieniu do Kredytu VAT – na dzień 31 grudnia 2015 r.;

3/ w odniesieniu kredytu inwestycyjnego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień przypadający nie później niż 60 miesięcy od Daty Ciągnięcia Kredytu Inwestycyjnego, tj. maksymalnie na dzień 29 stycznia 2021 r.

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

1/ Hipotekę o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione przez Kredytobiorcę na rzecz Banku na Nieruchomości do kwoty stanowiącej 150% zaangażowania dotyczącego kredytu Inwestycyjnego;

2/ Hipotekę o drugim pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowioną przez Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy na Nieruchomości do kwoty 12.780 tys. EUR, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z rozwiązania Dokumentów Hedgingu będących elementem Umowy;

3/ Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;

4/ Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;

4/ Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na udziałach, akcjach, prawach oraz rachunkach oraz rachunkach, na mocy których ustanowione zostaną z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na wszystkich akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania, w formie i o treści zadowalającej dla Kredytodawcy;

6/ Umowa Przelewu na zabezpieczenie wierzytelności i praw Kredytobiorcy wynikających m.in. z wszystkich Umów Najmu, Umów Ubezpieczenia, Umów o Prace na Budowie, gwarancji należytego wykonania dotyczących Umów o Prace na Budowie, Umowy o Zarządzanie Inwestycją oraz innych Dokumentów Inwestycji;

7/ każdy inny dokument podpisany przez Podmiot Zobowiązany ustanawiający lub zmierzający do ustanowienia Zabezpieczenia na całości lub części jego aktywów w odniesieniu do zobowiązań Podmiotów Zobowiązanych wynikających z Dokumentów Finansowania

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).

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W wyniku transakcji z podmiotami powiązаныmi na koniec 2014 roku Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. posiadała należności handlowe od podmiotów współkontrolowanych w wysokości 2.066 tys. PLN, należności z tytułu udzielonych pożyczek od podmiotów współkontrolowanych w wysokości 26.233 tys. PLN oraz osiągnęła w 2014 roku przychody od podmiotów współkontrolowanych w wysokości 12.090 tys. PLN.

W wyniku transakcji z podmiotami powiązаныmi na koniec 2013 roku Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. posiadała należności handlowe od podmiotów współkontrolowanych w wysokości 1.548 tys. PLN oraz osiągnęła w 2013 roku przychody od podmiotów współkontrolowanych w wysokości 15.486 tys. PLN.

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

- 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.

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

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 803 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 760 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 512 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
1. Zobowiązania warunkowe z tytułu		
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	77 450	53 609
b) spraw sądowych	181	406
Zobowiązania warunkowe, razem	77 631	54 015

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej. W ocenie Spółki wartość godziwa poręczeń i gwarancji jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących przyszłej realizacji rozpoczętych i planowanych budów w ramach nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 101 085 tys. PLN (200 866 tys. PLN na 31 grudnia 2013 roku) oraz w ramach zapasów w wysokości 81 493 tys. PLN (65.062 tys. PLN na 31 grudnia 2013 roku). Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach finansowania bieżącego lub celowego finansowania zewnętrznego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

Lista gwarancji i zabezpieczeń:

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. PLN.

Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Horta 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. PLN.

Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Skua Sp. z o.o. na wypadek 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. PLN.

Gwarancja bankowa banku Pekao S.A. na rzecz Gminy Jelenia Góra jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24.08.2012 roku. Wysokość gwarancji to 3.600 tys. PLN.

Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy banku 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. PLN.

Gwarancja bankowa banku PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach. Kwota gwarancji to 101 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku PKO BP SA 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 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku PKO BP SA 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 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Łodzi jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Betchatowie. Kwota gwarancji to 88 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Łodzi jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Betchatowie. Kwota gwarancji to 188 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku PKO BP SA na rzecz Gminy Miasto Szczecin jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania warunków porozumienia zawartego w dniu 26 listopada 2012 r. Kwota gwarancji to 1.230 tys. PLN.

NOTA 2

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. Zł)			
ZA OKRES 01.01.2014 - 31.12.2014	NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI	INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 850	2	5 852
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	217		217
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	6 067	2	6 069
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	5 035	2	5 037
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- amortyzacji	559		559
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	5 594	2	5 596
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	473		473

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. Zł)			
ZA OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013	NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI	INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 568	2	5 570
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	282		282
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 850	2	5 852
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	4 382	2	4 384
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- likwidacji	653		653
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	5 035	2	5 037
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	815		815

Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

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

NOTA 3

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)

ZA OKRES 01.01.2014 - 31.12.2014	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	RAZEM ŚRODKI TRWAŁE
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	6 056	40 860	9 018	22 516	27 918	106 368
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	-	59	1 189	1 222	1 458	3 928
- przeniesienia z innej działalności	94	281	-	-	-	375
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	(292)	(750)	(292)	(9 631)	(44)	(11 009)
- przeniesienia do innej działalności	-	-	-	-	(22 244)	(22 244)
- likwidacji	-	(294)	(116)	-	(228)	(638)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	5 858	40 156	9 799	14 107	6 860	76 780
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	111	7 258	6 748	12 586	4 259	30 962
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	3	1 133	981	1 646	650	4 413
- likwidacja	-	(39)	(116)	-	23	(132)
- korekta z tytułu sprzedaży	(109)	(124)	(292)	(4 167)	(70)	(4 762)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	5	8 228	7 321	10 065	4 862	30 481
h) odpisy z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-	-
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	5 853	31 928	2 478	4 042	1 998	46 299

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)

ZA OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	RAZEM ŚRODKI TRWAŁE
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	14 139	39 389	8 151	21 470	5 390	88 539
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	-	563	1 067	1 528	22 642	25 800
- przeniesienia z innej działalności	218	908	-	-	-	1 126
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(200)	(482)	(98)	(780)
- przeniesienia do innej działalności	(8 301)	-	-	-	-	(8 301)
- likwidacji	-	-	-	-	(16)	(16)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	6 056	40 860	9 018	22 516	27 918	106 368
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	109	5 868	5 874	10 741	3 783	26 375
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	2	1 390	1 070	2 175	492	5 129
- likwidacja	-	-	-	-	(16)	(16)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	(196)	(330)	-	(526)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	111	7 258	6 748	12 586	4 259	30 962
h) odpisy z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-	-
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	5 945	33 602	2 270	9 930	23 659	75 406

NOTA 4A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	2 997 808	2 788 613
a) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	159 433	31 878
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 5)	422 380	172 320
- zmiany wyceny nieruchomości (Nota 20)	517 313	282 095
	1 099 126	486 293
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaży	-	180 504
- zmiany wyceny nieruchomości (Nota 20)	-	-
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 20)	698	-
- przeniesienie do zapasów (Nota 5)	281	1 387
- zmniejszenie opłat z tyt. leasingu wieczystego użytkowania	3	291
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (Nota 8)	-	94 152
- darowizny	169	764
	1 151	277 098
Stan nieruchomości na koniec okresu	4 095 783	2 997 808
- w tym zobowiązanie z tyt. wieczystego użytkowania gruntu	34 335	29 272
- w tym wartość wyceny nieruchomości do wartości godziwej wynikające z wyceny rzeczoznawcy	4 061 448	2 968 536

Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Na 31 grudnia 2014 r. Grupa w pozycji Nieruchomości inwestycyjne sklasyfikowała 17 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy. Wartość nieruchomości według wyceny na 31 grudnia 2014 wyniosła 952.877 tys EUR (31 grudnia 2013 - 715.793 tys EUR - 14 nieruchomości).

W 2014 roku Grupa oddała do użytkowania biurowce A4 Business Park w Katowicach (I etap) i Park Rozwoju w Warszawie (I etap) oraz centrum handlowe Galeria Amber w Kaliszu.

W 2013 roku Grupa oddała do użytkowania biurowiec Aquarius Business House we Wrocławiu (II etap) oraz centrum handlowe Veneda w Łomży.

Nieruchomości inwestycyjne o wartości 4.001.983 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 1.547.268 tys. EUR i 138.281 PLN na rzecz banków finansujących poszczególne projekty (na 31 grudnia 2013 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 822.518 tys. EUR i 59.181 PLN na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 3.016.900 tys. PLN).

NOTA 4B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	385 173	368 227
b) bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	138 109	133 993
c) bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	1 354 802	1 177 050
a) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	447 887	367 727
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	698	-
	448 585	367 727
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych (Nota 4A)	422 380	172 320
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 20)	66 351	8 640
- przeniesienie do zapasów	2 436	4 884
- darowizny	9 230	3 855
- zmniejszenie opłat z tyt. leasingu wieczystego użytkowania	14	15
- różnic kursowych	12 612	261
	513 023	189 975
Stan nieruchomości na koniec okresu	1 290 364	1 354 802
- w tym wartość wieczystego użytkowania gruntu	83 149	45 745
- w tym wartość nieruchomości bez wieczystego użytkowania gruntu	1 207 215	1 309 057

Nieruchomości inwestycyjne w budowie o wartości 141.031 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 81.000 tys. EUR i 28.500 tys. PLN (na 31 grudnia 2013 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 135.000 tys. EUR i 76.600 tys. PLN na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie o wartości 399.602 tys. PLN).

W 2014 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 14.880 tys. PLN, w 2013 roku - 8.670 tys. PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła w 2014 roku - 4,45%, w 2013 roku - 4,13%.

Koszty finansowe dotyczące kredytów celowych powiększyły wartość nakładów na nieruchomości inwestycyjne w 2014 roku o 7.112 tys. PLN.

NOTA 6

AKTYWA FINANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) obligacje	-	44 741
b) lokaty bankowe	-	3 443
c) kaucje długoterminowe	12 935	13 210
d) udzielone pożyczki długoterminowe	133	41
e) udzielone pożyczki krótkoterminowe	25 034	38 630
Stan na koniec okresu, w tym:	38 102	100 065
- długoterminowe	13 068	57 993
- krótkoterminowe	25 034	42 072

Obligacje kwalifikowane zgodnie z MSR 39 do kategorii "pożyczki i należności" wyceniane są wg zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansowa nie odbiega istotnie od wartości godziwej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodową (zdyskontowane przepływy przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej). Wartość godziwa zaklasyfikowana jest do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym i osobom fizycznym w walucie PLN i USD, oprocentowanie zostało ustalone na poziomie WIBOR/LIBOR + marża. Największa kwota pożyczki opiewa na kwotę 7,1 mln USD (udzielona podmiotowi współkontrolowanemu przez znaczącego inwestora). Wszystkie pożyczki wykazane w bilansie są odzyskiwalne.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa udzielonych pożyczek ustalona metodą dochodową (wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych) i równa się bilansowej wartości udzielonych pożyczek. Wartość godziwa zaklasyfikowana jest to poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki wykazane w bilansie nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata ich wartości.

NOTA 7A

ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-) Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (W TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	654	(866)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	3 860	2 855
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	(2 202)	-
- strata podatkowa	597	793
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena „różnice kursowe itp.)	8 046	(4 527)
- pozostałe	(1 614)	2 266
	9 341	521
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	(1 034)	1 520
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(22 264)	1 005
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	2 202	(2 202)
- strata podatkowa	8 506	(196)
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena „różnice kursowe itp.)	(10 252)	12 573
- pozostałe	(1 507)	(3 880)
	(24 349)	8 820
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	(380)	654
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(18 404)	3 860
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	(2 202)
- strata podatkowa	9 103	597
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena „różnice kursowe itp.)	(2 206)	8 046
- pozostałe	(3 121)	(1 614)
	(15 008)	9 341
- z tego:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 045	30 888
- zmiana w ciągu roku	31 035	19 645
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77 053	21 547
- zmiana w ciągu roku	55 166	10 825

* Szacowana wartość obciążenia podatkowego dotycząca przewidywanych zmian w strukturze Grupy wynikająca z różnicy pomiędzy podatkową i bilansową wartością udziałów jednostek zależnych.

Grupa szacuje, że wykorzysta straty podatkowe w kolejnych latach: 2015 - 5.066 tys. PLN; 2016 - 4.037 tys. PLN.

Grupa do 2014 roku nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 22.669 tys. PLN z tytułu strat podatkowych (do 2013 roku - 4.595 tys. PLN).

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2015 (69 tys. PLN), 2016 (2.018 tys. PLN), 2017 (1.483 tys. PLN), 2018 (10.235 tys. PLN) i 2019 (8.864 tys. PLN).

NOTA 7B

AKTYWA (+) I REZERWY (-) Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) aktywa przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	10 360	13 374
b) rezerwa przypadająca do realizacji w ciągu 12 miesięcy	(911)	(1 843)
c) aktywa przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	51 685	17 514
d) rezerwa przypadająca do realizacji po upływie 12 miesięcy	(76 142)	(19 704)
	(15 008)	9 341

NOTA 8

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W skład aktywów przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2013 wchodzi nieruchomość inwestycyjna: Biurowiec Auqarius Bussines House - etap II we Wrocławiu o wartości 94.152 tys. PLN. Wraz z własnością nieruchomości na rzecz przyszłego nabywcy przeszły otrzymane kaucje od najemców, które wynoszą 75 tys. PLN. Nieruchomość ta została sprzedana w I kwartale 2014 roku.

NOTA 9A

ZAPASY (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) materiały	236	204
b) półprodukty i produkty w toku	509 107	365 313
c) produkty gotowe	46 250	72 069
d) towary	43 720	45 308
d) zaliczki na dostawy	-	16 605
Zapasy, razem	599 313	499 499

Na 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku nieruchomości ujęte na zapasach nie były obciążone hipotekami kaucyjnymi.

W 2014 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 4.736 tys. PLN, w 2013 roku - 3.238 tys. PLN. Stopa kapitalizacji wyniosła w 2014 roku - 4,45%, w 2013 roku - 4,13%.

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

NOTA 9B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	119 017	78 958
b) wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	6 043	3 301
c) wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	-	8 627

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

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów na w 2014 r. wynosiła -6.043 tys. PLN (w 2013 r.: -5.326 tys. PLN) i znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży"

NOTA 10A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) należności handlowe:		
- do 12 miesięcy	17 437	38 441
- powyżej 12 miesięcy	89	17
Aktywa finansowe, razem	17 526	38 458
b) pozostałe należności	9 693	7 490
c) rozliczenia międzyokresowe	28 039	11 136
Aktywa niefinansowe, razem	37 732	18 626
Należności krótkoterminowe netto, razem	55 258	57 084
- odpisy aktualizujące wartość należności	12 581	9 461
Należności krótkoterminowe brutto, razem	67 839	66 545

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni komercyjnych i lokali mieszkalnych. W Grupie Echo Investment nie występuje znaczna koncentracja należności handlowych. Spółka na bieżąco kontroluje kondycje i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami lub gwarancjami. Kaucje zabezpieczające należności wyniosły na koniec 2014 roku 67.832 tys. PLN, na koniec 2013 roku 55.731 tys. PLN.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi i należnościami z tyt. pożyczek równa się wartości bilansowej każdej z grup bilansowych należności. Szacowana wartość godziwa należności handlowych i należności z tyt. pożyczek jest wartością przyszłych oczekiwanych przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową i równa się bilansowej wartości tych należności. Wartość godziwa zaklasyfikowana jest na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

Grupa posiada zabezpieczenia ustanowione na należnościach w postaci cesji wierzytelności z umów najmu na rzecz banków kredytujących poszczególne inwestycje, zabezpieczenie dotyczy należności w kwocie 13.749 tys. PLN (na koniec 2013 roku - 19.981 tys. PLN).

NOTA 10B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	9 461	6 262
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie odpisu	9 160	10 101
	9 160	10 101
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- rozwiązanie rezerwy	5 464	6 810
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	576	92
	6 040	6 902
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	12 581	9 461

Utrata wartości należności wynika z ich przeterminowania powyżej 6 miesięcy (50% utraty wartości) lub 12 miesięcy (100% utraty wartości). W przypadku należności za stałe usługi najmu powierzchni w obiektach komercyjnych przeterminowanie dłuższe niż 3 miesiące wskazuje na ryzyko utraty wartości należności.

Odpisy aktualizujące należności są tworzone po wyczerpaniu zabezpieczeń z kaucji, jeżeli nie ma innych możliwościściągnięcia należności.

NOTA 10C

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) do 1 miesiąca	5 280	12 417
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 007	4 778
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 331	3 378
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 003	3 890
e) powyżej 1 roku	8 881	3 938
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	19 502	28 401
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(12 581)	(9 461)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	6 921	18 940

NOTA 11A

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) opcje na kursy walutowe	3 108	1 061
b) terminowe kursy walutowe "forward"	2 655	6 855
Pochodne inwestycje finansowe, razem	5 763	7 916
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	3 118	1 954
- od 1 do 3 lat	2 645	5 962

NOTA 11B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) Interest Rate Swap	453	3 936
b) opcje na kursy walutowe	3 324	-
c) terminowe kursy walutowe "forward"	7 990	-
Pochodne inwestycje finansowe, razem	11 767	3 936
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	7 451	3 936
- od 1 do 3 lat	4 316	-

Łączna kwota wartości nominalnych opcji walutowych na 31 grudnia 2014 roku jak i na 31 grudnia 2013 roku wynosiła 200 mln EUR. Kontrakty te to:

- 150 mln EUR – zakupione opcje sprzedaży EUR,
- 50 mln EUR – wystawione warunkowe opcje kupna EUR,

Instrumenty te mają na celu zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów walutowych w Grupie w latach 2015 – 2016.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 31 grudnia 2014 roku wynosiła 181,4 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2015-2016 roku i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 31 grudnia 2013 roku wynosiła 74,6 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2014-2015 roku i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Instrumenty IRS dotyczą zmiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Na 31 grudnia 2014 roku obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 200.000 tys. PLN w okresie do 28 kwietnia 2017 roku. Na 31 grudnia 2013 roku obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 16.326 tys. EUR w okresie do 31 grudnia 2015 roku (umowa została rozwiązana w styczniu 2014 roku).

Umowy forward, zawarte umowy opcji oraz instrumenty IRS wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). Wartość godziwa instrumentów finansowych zaklasyfikowana jest na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE - AKTYWA FINANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	417 200	416 962
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	417 200	416 962
Z tego środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania:		
- na rachunkach escrow	24 625	20 581
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	17 684	39 362
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów remontów zgodnie z umowami kredytowymi	3 288	282
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	4 764	2 882
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	4 121	1 463
	54 482	64 570

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w renomowanych bankach w Polsce (głównie PKO BP SA i Pekao SA)

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

NOTA 13A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wg stanu na 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku Echo Investment S.A. wyemitowała 412.690.582 sztuki akcji o wartości nominalnej 0,05 PLN. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

NOTA 13B

KAPITAŁ ZAPASOWY (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony z osiągniętych zysków	2 641 314	2 310 211
Kapitał zapasowy, razem	2 742 257	2 411 154

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2013 zysk netto wynoszący 60.663 tys. zł został uchwałą ZWZA z dnia 30 maja 2014 roku przeznaczony na kapitał zapasowy.

NOTA 13C

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	3 160 368	2 765 438
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	7,66	6,70

NOTA 13D

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 R.			
AKCJONARIUSZE	LICZBA GŁOSÓW / AKCJI	% KAPITAŁU AKCYJNEGO	% GŁOSÓW NA WZA
Michał Sołowow - pośrednio przez podmioty zależne	189 361 930	45,88%	45,88%
Aviva OFE	41 269 050	10,00%	10,00%
ING OFE	35 241 541	8,54%	8,54%
PZU Żłota Jesień OFE	25 602 249	6,20%	6,20%
Pozostali Akcjonariusze	121 215 812	29,38%	29,38%

Podmiot zależny od pana Michała Sołowowa - FTF Columbus S.A. poinformował, że 28 lutego 2015 r. została zawarta umowa z podmiotem należącym do Griffin Topco III S.a r.l. (podmiot kontrolowany przez Oaktree) oraz do funduszu zarządzanego przez PIMCO dotycząca pośredniego nabycia 41,55% akcji Echo Investment S.A.. Warunkiem dokonania transakcji jest uzyskanie zgody na koncentrację.

NOTA 14

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW (W TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 000	3 500
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	4 264
	2 000	7 764
b) wykorzystanie rezerw (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	-	1 500
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	4 264
	-	5 764
c) stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 000	2 000
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	-
	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%.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Kwoty rezerw zostały 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 15

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) kredyty	2 151 664	1 742 857
b) dłużne papiery wartościowe	919 015	843 301
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	3 070 679	2 586 158
- z czego część długoterminowa	2 824 793	2 026 690
- z czego część krótkoterminowa	245 886	559 468

W ramach pozycji "kredyty" Grupa prezentuje posiadane długoterminowe kredyty celowe i linie kredytowe w rachunkach bieżących.

Zabezpieczeniem umów kredytowych są hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów i zastawy rejestrowe na udziałach spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę banku. Grupa stosuje zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS. Instrumenty IRS w zdecydowanej większości nie są samodzielnymi instrumentami, tylko są zawarte w ramach umów kredytowych oraz są wyceniane razem z kredytami.

Zabezpieczeniem linii kredytowych denominowanych w PLN, są weksle własne in blanco, oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

Na 31 grudnia 2014 roku 50,2% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2013 roku 54,6% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

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

W ramach pozycji "dłużne papiery wartościowe" Grupa prezentuje wyemitowane obligacje - w 2014 roku Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 370,5 mln PLN (w 2013 r. - 315 mln PLN) oraz wykupiła obligacje o wartości nominalnej 300 mln PLN (w 2013r. - 320 mln PLN). Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz obligacji nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodowa na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTA 16

LEASING (WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU WYKAZANE NA NIERUCHOMOŚCIACH INWESTYCYJNYCH I NIERUCHOMOŚCIACH INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	31.12.2014	31.12.2013
a) do 12 miesięcy	100	17
b) powyżej 1 roku do 3 lat	214	37
c) powyżej 3 do 5 lat	234	42
d) powyżej 5 lat	116 937	74 921
Leasing (wieczyste użytkowanie gruntu), razem	117 485	75 017

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE (W TYS. ZŁ)	31.12.2014	31.12.2013
a) zobowiązania handlowe, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	92 907	115 458
- powyżej 12 miesięcy	12	10
	92 919	115 468
b) zobowiązania pozostałe:		
- otrzymane kaucje i depozyty	19 980	9 028
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	76	83
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	122	157
- rozliczenia międzyokresowe bierne	6 294	3 527
- inne zobowiązania	1 998	6 912
	28 470	19 707
Zobowiązania handlowe i pozostałe, razem	121 389	135 175

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodowa na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANYCH RACHUNKÓW ZYSKÓW I STRAT

NOTA 18A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	311 300	302 103
b) sprzedaży powierzchni mieszkaniowej	175 254	102 480
c) wynajmu powierzchni mieszkaniowej	1 245	1 637
d) usług realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	82 400	93 448
e) sprzedaży działek	50	9 509
f) pozostałych usługi	2 578	3 353
g) pozostałej sprzedaży	4 537	4 841
Przychody netto ze sprzedaży, razem	577 364	517 371

Grupa osiągnęła 99,97% przychodów ze sprzedaży w kraju i 0,03% ze sprzedaży zagranicą (w 2013 roku 99,95% przychodów ze sprzedaży w kraju i 0,05% ze sprzedaży zagranicą)

NOTA 18B

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z CZYNŚÓW NAJMU PRZYPADAJĄCE W OKRESIE OD DNIA BILANSOWEGO (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) do 12 miesięcy	271 051	252 373
b) powyżej 1 roku do 5 lat	726 266	827 285
c) powyżej 5 do 10 lat	350 179	657 356
Przyszłe przychody, razem	1 347 496	1 737 014

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

Umowy zawierane są na okresy 5 -10-letnie (centra handlowe) lub krótsze (biura). Umowy posiadają opcje przedłużenia.

NOTA 19

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
a) amortyzacja	(4 972)	(5 129)
b) zużycie materiałów i energii	(193 363)	(101 748)
c) usługi obce	(210 095)	(232 433)
d) podatki i opłaty	(31 160)	(31 683)
e) wynagrodzenia	(39 478)	(35 264)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 176)	(5 792)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(94 153)	(21 100)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(170)	(182)
Koszty według rodzaju, razem	(579 567)	(433 331)
Zmiana stanu zapasów, produktów gotowych i produkcji w toku	(116 998)	(25 075)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(106 439)	(93 256)
Koszty sprzedaży	(30 906)	(27 459)
Koszty ogólnego zarządu	(65 820)	(54 592)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(259 404)	(232 949)

NOTA 20

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	96 179	451 395
Koszty sprzedaży nieruchomości (Nota 4A, Nota 8)	(96 028)	(430 563)
Aktualizacji wartości nieruchomości (Nota 4A, Nota 5)	450 192	273 455
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	450 343	294 287

NOTA 21

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	57	368
- aktualizacja wartości należności	1 979	1 610
- rozwiązanie rezerw i odpisów	-	5 954
- odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	10 920	19 306
- kary umowne	2 268	2 045
- odszkodowania	664	2 352
- pozostałe	3 547	2 643
Pozostałe przychody operacyjne, razem	19 435	34 278

Przychody z tytułu odsetek uzyskiwane są z tytułu lokowania nadwyżek pieniężnych na lokatach bankowych.

NOTA 22

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(180)	(278)
- aktualizacja wartości należności	(5 970)	(4 386)
- darowizny	(1 067)	(2 079)
- szkody i straty nadzwyczajne	(337)	(2 758)
- przekazanie majątku	(16 078)	(7 769)
- pozostałe	(5 195)	(3 180)
Pozostałe koszty operacyjne, razem	(28 827)	(20 450)

NOTA 23

PRZYCHODY FINANSOWE (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- przychody z tyt. odsetek z działalności inwestycyjnej (pożyczki itp.)	1 090	164
- zysk ze zbycia inwestycji	167	-
- przychody z tyt. aktualizacji instrumentów finansowych IRS	-	9 107
- przychody z tyt. aktualizacji instrumentów finansowych – opcje na stopę procentową	-	350
- pozostałe przychody finansowe	126	3
Przychody finansowe, razem	1 383	9 624

NOTA 24

KOSZTY FINANSOWE (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- koszty z tyt. odsetek	(147 474)	(133 392)
- wycena kredytów zamortyzowanym kosztem	645	(25 772)
- prowizje finansowe	(11 815)	(3 554)
- strata ze zbycia inwestycji	(4)	(7)
- koszty z tyt. aktualizacji innych instrumentów finansowych (IRS)	(453)	-
- pozostałe koszty finansowe	(172)	(16)
Koszty finansowe, razem	(159 273)	(162 741)

W 2014 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 19.616 tys. PLN (przy czym na nieruchomości inwestycyjne w budowie 14.880 tys. PLN i na zapasy 4.736 tys. PLN), w 2013 roku - 11.908 tys. PLN (przy czym na nieruchomości inwestycyjne w budowie 8.670 tys. PLN i na zapasy 3.238 tys. PLN).

Stopa kapitalizacji wyniosła w 2014 roku - 4,45%, w 2013 roku - 4,13%.

NOTA 25

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU POCHODNYCH INSTRUMENTÓW WALUTOWYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- zysk/strata z tyt. rozliczenia instrumentów forward	7 826	966
- przychody/koszty z tyt. aktualizacji instrumentów forward	(7 251)	4 787
- przychody/koszty z tyt. aktualizacji opcji na kursy walutowe	(3 127)	(2 599)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych, razem	(2 552)	3 154

NOTA 26

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	-	-
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	18 050	47 629
- ujemne różnice kursowe zrealizowane	(72 287)	(72 968)
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	(54 237)	(25 339)

NOTA 27

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (TYS. ZŁ)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
1. Zysk brutto	448 198	322 517
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	85 790	61 231
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(6 887)	(8 350)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	4 518	10 561
Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony od różnic pomiędzy wartością podatkową a bilansową udziałów w związku ze zmianą istotnych szacunków Zarządu	236	-
Wynik okresu spółek osobowych *	-	(220 348)
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(8)	(3)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	17 701	5 195
Efekt podatkowy ujemnych różnic przejściowych powstałych w okresie od których nie ujęto podatku odroczonego	(58 390)	64 896
Rozpoznanie odroczonego podatku dochodowego wynikające ze zmiany stanu prawno-podatkowego **	-	78 177
	(42 830)	(69 872)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	42 960	(8 641)

* W strukturze grupy wspólnikami spółek osobowych (na których ciąży obowiązek rozliczania podatku dochodowego od osiągniętych przez spółki wyników) były m. in. jednostki podmiotowo zwolnione z podatku CIT.

** W wyniku zmian przepisów podatkowych spółki komandytowo-akcyjne stały się podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych od dnia 1 stycznia 2014 r. W związku z tą zmianą w spółkach komandytowo-akcyjnych będących w strukturze Grupy rozpoznano podatek odroczony od różnic przejściowych na dzień 31 grudnia 2013 roku.

NOTA 28

ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	405 149	331 103
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk (strata) podstawowy na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,98	0,80
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	405 149	331 103
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,98	0,80

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydemtem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- centra handlowe (najem i sprzedaż powierzchni handlowych i rozrywkowych),
- biurowce i hotele (najem i sprzedaż powierzchni biurowych i hotelowych),
- powierzchnie mieszkalne (najem i sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych).

NOTA 29A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	31.12.2014	31.12.2013
- centra handlowe	3 829 857	3 192 414
- biurowce i hotele	1 747 473	1 479 642
- powierzchnie mieszkalne	564 556	521 387
- aktywa nieprzypisane	531 985	970 579
Razem aktywa	6 673 871	6 164 022

Wartość aktywów poza granicę Polski jest kwotą nieistotną – poniżej 2% wartości aktywów Grupy.

NOTA 29B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	31.12.2014	31.12.2013
- centra handlowe	1 824 166	1 138 378
- biurowce i hotele	562 059	391 003
- powierzchnie mieszkalne	47 895	45 000
- zobowiązania nieprzypisane	1 079 472	1 824 186
Razem zobowiązania	3 513 592	3 398 567

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane zawierają wyłącznie dane nie przypisane do segmentów działalności Grupy.

Wycena aktywów i zobowiązań segmentów jest tożsama z wyceną aktywów i zobowiązań Grupy.

Wszystkie pozycje aktywów oraz zobowiązań i rezerw Grupy zostały rozpisane w podziale na segmenty.

NOTA 29C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- centra handlowe	311 300	302 103
- biurowce i hotele	82 400	93 448
- powierzchnie mieszkalne	176 499	104 117
- pozostałe	7 165	17 703
Razem przychody operacyjne	577 364	517 371

W 2014 roku i w 2013 roku nie było transakcji między segmentami.

W 2014 roku przychody operacyjne od 10 największych kontrahentów stanowiły 24,7 % całości przychodów operacyjnych (w 2013 roku - 29,6 %).

NOTA 29D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- centra handlowe	(98 522)	(97 334)
- biurowce i hotele	(32 814)	(36 633)
- powierzchnie mieszkalne	(119 988)	(80 853)
- pozostałe	(8 080)	(18 129)
Razem koszty operacyjne	(259 404)	(232 949)

NOTA 29E

PRZYPISANIE WYNIKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
- centra handlowe	212 778	204 769
- biurowce i hotele	49 586	56 815
- powierzchnie mieszkalne	56 511	23 264
- pozostałe	(915)	(426)
Razem wynik brutto ze sprzedaży	317 960	284 422

Udział przychodów i kosztów z zagranicy stanowi kwotę nieistotną.

NOTA 30

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE JEDNOSTEK KONSOLIDOWANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI (WG UDZIAŁU GRUPY)	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
WAN 11 Sp. z o.o. :		
- aktywa trwałe	66 879	71 275
- aktywa obrotowe	4 930	4 784
- zobowiązania	59 197	59 197
- przychody	10 660	10 597
- koszty	8 484	26 479
EBR Global Services Sp. z o.o.:		
- aktywa trwałe	-	-
- aktywa obrotowe	3	3
- zobowiązania	2	-
- przychody	-	-
- koszty	3	4

Jednostka konsolidowane metodą praw własności to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (posiadane 50% udziałów) i EBR Global Services Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (posiadane 25% udziałów).

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
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA
2014 ROK

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2014 ROK

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa, Grupa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka), spółka notowana 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 głównie działalność gospodarczą w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2014 ROK

SKONSOLIDOWANY BILANS

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec 2014 roku zamknęła się kwotą **6 673 871 tys. zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2013 roku oznacza wzrost wartości o **8 %**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2014 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 82,8% aktywów ogółem, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne 74,1% aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjne w budowie 23,4% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 17,2% aktywów ogółem, z czego zapasy 52,1% sumy aktywów obrotowych, należności 9,1% aktywów obrotowych a środki pieniężne 36,3% sumy aktywów obrotowych.

Kapitał własny i zobowiązania

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – 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 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 3 160 368 tys. zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2013 roku oznacza wzrost o 14,3%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 7,66 zł,
- zobowiązania stanowiły 52,6,0% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 3 434 539 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2014 roku poziom 577 364 tys. zł,
- skonsolidowany zysk operacyjny na koniec grudnia 2014 zamknął się kwotą 662 185 tys. zł,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 448 198 tys. zł, co w porównaniu do zysku brutto z 2013 roku stanowi wzrost o 39%,
- skonsolidowany zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej osiągnął wartość 405 149 tys. zł,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za 12 miesięcy 2014 roku wyniósł 0,98 zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 416 962 tys. zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2014 roku przepływ środków pieniężnych na kwotę (+)96 231 tys. zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec grudnia 2014 roku przepływ środków pieniężnych na kwotę (-)365 558 tys. zł,
- na działalności finansowej Grupa odnotowała przepływ środków pieniężnych w kwocie (+)279 784 tys. zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 238 tys. zł przy czym z tytułu zmiany różnic kursowych zmniejszył się o kwotę 10 219 tys. zł,
- środki pieniężne na koniec grudnia 2014 roku wyniosły 417 200 tys. zł.

2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU GRUPA KAPITAŁOWA JEST NA NIE NARAŻONA

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 spółki 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, sprzedaże 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 (Polkomtel, 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 w kraju jak i zagranicą 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. INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM.

3.1. Segmenty działalności

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2014 portfel Grupy Kapitałowej 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, Multifino,

sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann, Sephora, Super-Pharm, Hebe

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.

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)

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 HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa Q22	52 500	14,0	II H 2013	I H 2016
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	15 600	2,8	II H 2013	I H 2015
Wrocław Nobilis Business House	16 900	2,9	II H 2014	I H 2016
Wrocław West Gate	16 200	2,8	I H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 300	1,5	II H 2013	styczeń 2015
Kraków Opolska (etap I)	19 100	3,2	I H 2014	II H 2015
Gdańsk Tryton	23 700	3,8	II H 2013	II H 2015
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	132,0	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	73,8	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, Naramowice*	350 000			
Wrocław, Gdańska**	5 000			
GRUNTY INWESTYCYJNE	1 415 000			
RAZEM GRUNTY	1 663 100			

* 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).

3.2. Struktura przychodów

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2014- 31.12.2014	UDZIAŁ %	01.01.2013- 31.12.2013	UDZIAŁ %
Segment centrów handlowych	311,3	53,9%	302,1	58,4%
Segment mieszkaniowy	176,5	30,6%	104,1	20,1%
Segment biur i hoteli	82,4	14,3%	93,5	18,1%
Pozostałe przychody	7,2	1,2%	17,7	3,4%
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, RAZEM	577,4	100%	517,4	100%

4. INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, W PODZIALE NA KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ O ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, 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 GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

RYNKI ZBYTU

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

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług i towarów dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich bądź przy zakupie nieruchomości. W 2014 roku obroty z dwoma kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej. Wszystkie wymienione spółki nie są powiązane kapitałowo z Grupą.

NAJWIĘKSI DOSTAWCY GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2014 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Banco Financiero Y De Ahorros S.A.	214,4	37,1%
Eiffage Budownictwo MITEX S.A.	62,9	10,9%
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o..	54,3	9,4%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Grupy Kapitałowej są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji. W przypadku sprzedaży projektów w całości, klientami Grupy są firmy inwestujące w nieruchomości.

NAJWIĘKSI ODBIORCY GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2014 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Skua Sp. z o.o. *	118,9	20,6%
Real Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka Sp. kom.	29,3	5,1%

* transakcje sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

5. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM ZNANYCH PODMIOTOM Z GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI, ZAWARTYCH W 2014 ROKU.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

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

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

Umowa kredytowa podmiotu zależnego Emitenta – A4

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

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

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

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

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

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

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

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

- hipoteka na rzecz Kredytodawcy na Nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 150 % kwoty kredytu;
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wszystkich akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących przedsiębiorstwo Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastawy rejestrowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na prawach zbywalnych przysługujących Komplementariuszowi z tytułu uczestnictwa w spółce Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wierzytelnościach z Rachunków do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania;
- pełnomocnictwo udzielone przez Kredytobiorcę, upoważniające Kredytodawcę do rozporządzania rachunkami,
- umowa przelewu na zabezpieczenie wierzytelności i praw Kredytobiorcy wynikających m.in. z wszystkich Umów Najmu, Umów Ubezpieczenia, Umów o Prace na Budowie, gwarancji należytego wykonania dotyczących Umów o Prace na Budowie, Umowy o Zarządzanie Inwestycją oraz innych dokonany przez Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy;
- umowa podporządkowania wierzytelności,
- umowa gwarancji dokapitalizowania Kredytobiorcy w razie przekroczenia kosztów inwestycji,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy.

Aneks do umowy kredytowej – Echo Investment

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 - Malta Office Park

W dniu 30 czerwca 2014 r. pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „FARRINA INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000429965, a Westdeutsche ImmobilienBank AG z siedzibą w Mainz, wpisanym do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy (Amtsgericht) w Mainz pod numerem HRB 40640 został podpisany aneks do umowy kredytu.

Na mocy aneksu ostateczny termin spłaty kredytu z daty 19 sierpnia 2014 r. został zmieniony i oznaczony na dzień 19 sierpnia 2019 r.

Pozostałe warunki aneksowanej umowy nie wprowadzają istotnych zmian w stosunku do informacji przedstawionych przez Emitenta w raporcie bieżącym nr Nr 47/2013 z dnia 6 grudnia 2013 r.

Umowa nabycia nieruchomości - Browary

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

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

Nabycie aktywów zostało sfinansowane z kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

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

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

Aneks do umowy kredytowej – Echo Investment

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.

Umowa kredytowa podmiotu zależnego od Emitenta – Q22

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

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

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

umowę kredytu (dalej „Umowa”).

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

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

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

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

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

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

1/ w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień, który przypada 60 (sześćdziesiąt) miesięcy po dacie Konwersji (Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny),

2/ w odniesieniu do Kredytu VAT – oznacza dzień przypadający 39 (trzydzieści dziewięć) miesięcy od pierwszej Daty Wykorzystania, jednakże nie później niż 45 (czterdzieści pięć) miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

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

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

- BZ WBK jako Agentą Zabezpieczeń w wysokości 174.000 tys. EUR (sto siedemdziesiąt cztery miliony euro) na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z Kredytami;

- BZ WBK w wysokości 56.000 tys. EUR (pięćdziesiąt sześć milionów euro) na zabezpieczenie wszelkich roszczeń związanych z Umowami Hedgingowymi, których BZ WBK jest stroną;

- PKO BP w wysokości 56.000 tys. EUR (pięćdziesiąt sześć milionów euro) na zabezpieczenie wszelkich roszczeń związanych z Umowami Hedgingowymi, których PKO BP jest stroną;

2/ Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;

3/ Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

umowę kredytu (dalej „Umowa”).

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta na:

1/ refinansowanie kredytu o którym Emitent informował w raporcie bieżącym Nr 39/2013 z dnia 17 października 2013 r. i finansowanie wkładu własnego w związku z projektem Galeria Echo położonym w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej 20,

2/ finansowanie budowy biurowca Opolska Business Park I etap zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Krakowie przy al. 29 Listopada,

3/ finansowanie budowy biurowca Tryton Business House zlokalizowanej na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna 11, (dalej: „Projekty”)

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

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

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

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

1/ w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego Kielce – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień, który przypada 5 lat po dacie uruchomienia Kredytu Inwestycyjnego Kielce,

2/ w odniesieniu do Kredytu Inwestycyjnego Tryton i Kredytu Inwestycyjnego Opolska – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień, który przypada 7 lat po dacie uruchomienia Kredytu Inwestycyjnego Kielce,

3/ w odniesieniu do Kredytu VAT – oznacza dzień przypadający 2 lata od dnia zawarcia Umowy.

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

- a) Hipoteki o najwyższym pierwszeństwie ustanowione przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na każdej z Nieruchomości Gruntowych Kredytobiorców na rzecz Kredytodawcy w kwocie 495 mln EUR (czterysta dziewięćdziesiąt pięć milionów euro) oraz 21 mln PLN (dwadzieścia jeden milionów PLN) na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z Kredytami;
- b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;
- c) Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;
- d) Umowy Cesji Praw tj. zawarte pomiędzy Kredytobiorcami (jako cedentami) a Kredytodawcą (jako cesjonariuszem) umowę cesji praw (obecnych i przyszłych) Kredytobiorców z tytułu odpowiednich Umów zawartych przez Kredytobiorców, Umów Najmu oraz Polis Ubezpieczenia.
- e) Umowę Gwarancji tj. umowę zawartą pomiędzy Kredytobiorcami, Emitentem oraz Kredytodawcą na okres kończący 12 miesięcy po zakończeniu realizacji odpowiednio Tryton Business House oraz Opolska Business Park I etap, obejmującą zobowiązania Emitenta do udzielenia gwarancji płatności;
- f) Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na udziałach oraz rachunkach;
- g) Umowy Zastawów Rejestrowych na majątku Kredytobiorców;

Pełnomocnictw na rzecz Kredytodawcy w związku z zawartymi Dokumentami Finansowymi..

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

5.3. Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZYCIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe	TU Compensa S.A., PZU S.A.	2 886 568
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A., Generali T.U. SA., PZU SA	51 682
polisy ryzyk budowlano-montażowych	TU Compensa S.A., Generali TU S.A., TUiR Warta S.A.	353 622
polisy utraty zysku	TU Compensa S.A.	297 609
polisy inne	PZU S.A., Generali S.A, AIG	1 170
polisy- ubezpieczenie tytułu prawnego	Stewart Title Limited Sp.z o.o.	179 017
RAZEM:		3 769 668

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa w 2014 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

6. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYŃ ORAZ INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIEM JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE I NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

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	Nikożja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
7	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
8	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
9	„Dellia Investments” S.A.	Kielce	100%	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.
10	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Babka Tower Sp. z o.o.” (dawniej: „Projekt Echo - 110” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
14	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
16	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
18	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Nowy Mokotów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
25	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (dawniej: „47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
27	„Echo - Park Rozwoju” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
29	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
30	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
32	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	„Echo – Przy Stowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo – Przy Stowiańskim 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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
60	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
61	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
62	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
63	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
64	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
65	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
66	“Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
68	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
69	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
72	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
96	„Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
97	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
99	„Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
100	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
101	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
102	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
103	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
112	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
114	„Vousoka” Ltd	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. Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

6.1. Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 5 spółek:

- nabycia w dniu 26 maja 2014 r. 100% akcji w spółce Dellia Investments S.A. z siedzibą w Kielcach. łączna cena nabycia wyniosła 116.714,80 PLN. Kapitał akcyjny spółki wynosi 100 tys. PLN.
- nabycia w dniu 18 listopada 2014 r. 100% udziałów w spółce „Magellan West” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. łączna cena nabycia wyniosła 50.000,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- nabycia w dniu 03 grudnia 2014 r. 100% udziałów w spółce „Vousoka Polska” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. łączna cena nabycia wyniosła 29.000,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN,
- nabycia w dniu 03 grudnia 2014 r. 100% akcji w spółce „Vousoka Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. z siedzibą w Warszawie. łączna cena nabycia wyniosła 50.000,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN,
- nabycia w dniu 10 grudnia 2014 r. 100% udziałów w spółce „Vousoka” Ltd. z siedzibą w Nikozji. łączna cena nabycia wyniosła 1.000,00 EUR. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1 tys. EUR;

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta

- zmiana firmy spółki „Park Rozwoju – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 19 lutego 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Aquarius Business House - „Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na Projekt 1 - „Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 25 lutego 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „A4 - Business Park - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 31 marca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. na „Projekt Echo 62 - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 04 lipca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo – 110” Sp. z o.o. na „Echo - Babka Tower” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 17 lipca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Intermedia Investment” Sp. z o.o. na „Echo - West Gate” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 18 lipca 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 33 Sp. z o.o.” na „Echo – Opolska Business Park” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 25 lipca 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 26 lutego 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 lutego 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 99 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. kom. przez Echo Investment S.A. (data uchwały: 26 sierpnia 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce Barconsel Holdings Limited przez Echo Investment S.A. oraz „Echo – Aurus” Sp. z o.o. (data rejestracji: 20 października 2014 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 101” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji w KRS: 20 października 2014 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 14 stycznia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo - Park Rozwoju” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 18 lutego 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Iris Capital” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 26 sierpnia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo – Opolska Business Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 26 sierpnia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo - West Gate” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 26 sierpnia 2014 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Echo - Babka Tower” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- obniżenie kapitału w spółce „Echo - Przy Stowiańskim Wzgórzu S. z o.o.” Sp. kom. poprzez obniżenie wartości wkładu wpólnika (data uchwały: 08 kwietnia 2014 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 14 maja 2014 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 29 maja 2014 roku).
- obniżenie kapitału w spółce „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 04 lipca 2014 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 08 lipca 2014 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 21 lipca 2014 roku).
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do 60 FIZ Forum:
 1. 8.522.500 akcji imienny w spółce „Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 2. 655.321 akcji imienny serii B w spółce „PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.” S.k.a.;

3. 13.691.000 akcji imienny serii B w spółce „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
 4. 119.980.000 akcji imiennych serii B w spółce „Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 5. 7.499.000 akcji imiennych serii B w spółce „Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 6. 49.999.500 akcji imiennych serii B w spółce „Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.;
 7. 47.523.300 akcji imiennych serii B oraz 51.463.950 akcji imiennych serii C w spółce „53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 8. 20.049.500 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 9. 382.550.050 akcji imiennych serii B w spółce „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.;
 10. 76.655.350 akcji imiennych serii B w spółce „Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 11. 386.550.000 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
 12. 255.886.000 akcji imiennych serii B w spółce „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 13. 156.929.000 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 14. 53.282.750 akcji imiennych serii B w spółce „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 15. 100.499.900 akcji imiennych serii B w spółce „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 16. 2.518.400 akcji imiennych serii B w spółce „PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.;
 17. 49.500 akcji imiennych serii B w spółce „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 18. 49.998 akcji imiennych serii B oraz 4.750.000 akcji imiennych serii C w spółce „Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.;
 19. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 20. 18.990.000 akcji imiennych serii B w spółce „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 21. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 22. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 23. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 24. 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 25. 9.619.950 akcji imiennych serii B w spółce „Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do XXIX FIZ Forum:
 1. 2.200.500 akcji imiennych serii B w spółce „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a.;
 2. 49.998 akcji imiennych serii B, 1.000.000 akcji imiennych serii C oraz 950.000 akcji imiennych serii D w spółce „Echo – West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.;
 3. 36.900.000 akcji imiennych serii B w spółce „Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do XXXIV FIZ Forum:
 1. 75.673.000 akcji imiennych serii B w spółce „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 2. 74.150.000 akcji imiennych serii B w spółce „Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 3. 24.999 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
 4. 24.999 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
 5. 24.999 akcji imiennych serii B w spółce „Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do Echo Investment S.A.:
 1. 3.498.000 akcji imiennych serii A w spółce „Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 2. 49.998 akcji imiennych serii B oraz 950.000 akcji imiennych serii C w spółce „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.

6.2. 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 do dalszej odsprzedaży.

7. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Strategicznym celem Grupy Kapitałowej jest długofalowy, stabilny wzrost wartości firmy i satysfakcja jej akcjonariuszy. Realizacja tego celu możliwa jest poprzez zbudowanie szybkiej, prostej i nowoczesnej organizacji zapewniającej sprawną realizację wysokomarżowych inwestycji w sektorach: biurowym, handlowym i mieszkaniowym, a także efektywne zarządzanie portfelem posiadanych projektów.

Misja Grupy Kapitałowej wyraża się w zdaniu: „Klient jest dla nas najważniejszy”. Grupa Kapitałowa pamięta, że jej klienci to nie tylko korporacje, sieci handlowe czy operatorzy hotelowi – klient Grupy Kapitałowej to przede wszystkim człowiek: właściciel mieszkania, klient centrum handlowego, pracownik biura, gość hotelowy.

Spółka chce być jak najbliżej klienta, żeby poznać jego potrzeby i dostarczyć mu tego, czego faktycznie oczekuje. Chce mu również pomagać w identyfikowaniu jego potrzeb, a także proponować rozwiązania sprzyjające poprawie jakości życia codziennego. Wszystkie działania prowadzi w taki sposób, aby każdemu z klientów móc powiedzieć: Twój komfort naszym standardem.

Rok 2014 upłynął pod znakiem realizacji następujących projektów:

- handlowych: Galeria Amber w Kaliszu, rozbudowa Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze
- biurowych: Q22 w Warszawie, West Gate we Wrocławiu, A4 Business Park (etap I i II) w Katowicach, Park Rozwoju (etap I i II) w Warszawie, Tryton w Gdańsku, Opolska Business Park (etap I) w Krakowie, Nobilis Business House we Wrocławiu
- mieszkaniowych: w Krakowie –Hortus, Bronowicka 42 i Prk Avenue; w Poznaniu – Pod Klonami (etap IIB), Kasztanowa Aleja (II), Osiedle Jasminowe (I), park Sowińskiego (I); we Wrocławiu – Grota 111 (I); w Warszawie –Nowy Mokotów (I i II etap), w Łodzi – Osiedle Jarzębinowe (I); w Kielcach – Osiedle Południowe (III).

W roku 2014 działania Grupy skoncentrowane były również nad kontynuowaniem prac dotyczących przygotowania do realizacji pozostałych inwestycji. Dzięki temu Grupa szybko i bez problemów rozpoczęła realizację projektów inwestycyjnych oraz ma przygotowane projekty do uruchomienia na rok 2015.

Spółka kontynuuje prace nad optymalizacją procesów deweloperskich poszczególnych inwestycji. Zarząd uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji konkretnych projektów podejmowane są indywidualnie, na bazie aktualnych analiz. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, duże projekty realizowane są w kilku etapach.

W roku 2014 Grupa koncentrowała się na komercjalizacji projektów, co poskutkowało wysokimi współczynnikami wynajmu realizowanych projektów handlowych w Jeleniej Górze i Kaliszu oraz projektów biurowych:Q22 w Warszawie, A4 Business Park w Katowicach, West Gate we Wrocławiu i Park Rozwoju w Warszawie.

W roku 2015 i latach następnych Spółka pod wpływem utrzymującego się ożywienia na rynku mieszkań (rok 2014 był rekordowym w sprzedaży mieszkań) zamierza uruchomić kolejne inwestycje. Ich ilość i realizacja w poszczególnych latach będzie uzależniona od czynników popytowo-podażowych, takich jak siła nabywcza, dostęp do kredytów, poziom wynagrodzeń czy ceny rynkowe mieszkań.

Obecnie przygotowywana jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowo-biurowego w Budapeszcie oraz centrum handlowo-rozrywkowego w rumuńskim Braszowie. Rozpoczęcie realizacji projektu biurowego w Kijowie zostało zawieszona w związku z niestabilną sytuacją polityczną na Ukrainie.

W roku 2014 Spółka obserwowała rynek w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwińczeniem był zakup działki po dawnym Browarze Królewskim w Warszawie pod inwestycję biurowo-mieszkaniową oraz działek pod projekty mieszkaniowe we Wrocławiu przy ul. Gdańskiej oraz w Występie koło Kielc. Ponadto Grupa nabyła dwie działki w celu ich dalszej odsprzedaży: w Katowicach przy ul. Jankego oraz w Jeleniej górze przy ul. Legnickiej. Spółka nadal zamierza prowadzić obserwację rynku w celu wyszukiwania dobrych lokalizacji pod projekty inwestycyjne. Zarząd Spółki nie wyklucza zakupu gotowych projektów w atrakcyjnych lokalizacjach i cenach w celu zwiększenia ich zyskowności.

Podstawowym kierunkiem rozwoju Grupy są projekty biurowe w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście i Katowicach. W miastach tych można zaobserwować rosnące zainteresowanie powierzchnią biurową firm z sektora BPO. Biurowce budowane przez Spółkę charakteryzują się najwyższą jakością, ciekawą architekturą, bardzo dobrą funkcjonalnością i nowatorskimi rozwiązaniami technicznymi (certyfikacje BREEAM).

Kierunkiem pozyskiwania gruntów pod centra handlowe są duże i średnie miasta. Z punktu widzenia Spółki rynek centrów handlowych wchodzi w fazę dojrzałą, w związku z czym Zarząd nie przewiduje tak dynamicznego rozwoju jak w segmencie biurowym.

Pod projekty mieszkaniowe Spółka poszukuje gruntów w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu. Realizowane tam będą projekty w średnim i wyższym standardzie z uwagi na możliwość wygenerowania większej marży niż w segmencie popularnym.

Duży „bank ziemi” pozwalający na realizację projektów we wszystkich segmentach, stwarza Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju na przyszłość, a wykonane już częściowo prace przygotowawcze będą pozwalać na ciągłe uruchamianie kolejnych projektów w latach następnych. Grupa na posiadanych gruntach w Polsce zamierza uruchomić do 2020 roku realizację ponad 20 projektów biurowych z około 330 tys. GLA, 7 centrów handlowych ze 170 tys. GLA i prawie 30 projektów mieszkaniowych (ponad 3 100 szt. mieszkań).

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

W 2014 roku Echo Investment SA lub jednostki od niej zależne nie zawierały umów 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 podmiotu dominującego

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 31.12.2012 [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 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 kredytowe podmiotów zależnych

Zobowiązania Grupy Kapitałowej z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

PODMIOT ZACIĄGAJĄCY KREDYT	NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS.]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU* [W TYS.] NA DZIEŃ 31.12.2014	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPLATY
Farina Investments Sp. z o.o.	Westdeutsche ImmobilienBank AG	Kredyt długoterminowy	EUR	37 042	36 055	3M EURIBOR, IRS	2019-08-19
Wan 11 Sp. z o.o.	Hypothekebank Frankfurt AG	Kredyt długoterminowy	EUR	**32 100	22 152	1M EURIBOR, IRS	2016-01-29
Projekt Echo Galeria Kielce –Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	HSBC BANK PLC	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	100 000	3M EURIBOR, IRS	2019-12-30
Projekt Echo – 102	HSBC BANK PLC	Kredyt długoterminowy	EUR	36 000	0	1M/3M EURIBOR, IRS	2021-12-30
	HSBC BANK POLSKA S.A.		PLN	7 000	0	1M WIBOR	2016-12-22
Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	HSBC BANK PLC	Kredyt długoterminowy	EUR	29 000	0	1M/3M EURIBOR, IRS	2021-12-30
	HSBC BANK POLSKA S.A.		PLN	7 000	0	1M WIBOR	2016-12-22
Projekt Echo-105 Sp. z o.o.	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	13 269	12 129	3M EURIBOR, IRS	2017-03-27
Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki – Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	Hypothekebank Frankfurt AG	Kredyt długoterminowy	EUR	105 620	101 472	3M EURIBOR, IRS	2016-12-31
"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	24 200	20 378	3M EURIBOR, IRS	2018-06-30
"Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Raiffeisen Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	14 350	13 047	3M EURIBOR, IRS	2019-09-30
ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółka komandytowo - akcyjna	Hypothekebank Frankfurt AG	Kredyt długoterminowy	EUR	24 000	17 213	1M EURIBOR, IRS	2018-12-31
"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Pekao SA.	Kredyt długoterminowy	EUR	35 626	18 629	1M/3M EURIBOR, IRS	2022-06-30
			PLN	7 000	683	1M WIBOR	2015-06-30
Echo - Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	47 000	46 706	3M EURIBOR, IRS	2019-10-31
"Echo-Park Rozwoju"- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	BZ WBK SA	Kredyt długoterminowy	EUR	22 403	15 182	1M/3M EURIBOR, IRS	2021-02-28
			PLN	5 000	0	1M WIBOR	2016-03-31
Galaxy – Projekt Echo-106 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	Hypothekebank Frankfurt AG	Kredyt długoterminowy	EUR	81 830	79 630	3M EURIBOR, IRS	2016-12-31
Projekt Echo – 103 Sp. z o.o.	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	21 480	20 343	3M EURIBOR, IRS	2028-12-31
A4 Business Park - "IRIS Capital" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	BNP Paribas Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	29 000	17 364	3M EURIBOR, IRS	2019-09-30
			PLN	5 000	1 298	3M WIBOR	2015-09-30
Projekt Echo – 70 Sp. z o.o.	BZ WBK SA oraz PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	112 000	0	1M/3M EURIBOR, IRS	2023-05-18
			PLN	16 000	0	1M WIBOR	2018-05-05

*Stan wykorzystania kredytu wg wartości nominalnej;

** 100% zadłużenia wynikającego z umowy kredytowej; w posiadaniu Grupy Echo jest 50% projektu,

Zmiany umów kredytowych w roku 2014:

W dniu 08 stycznia 2014 r. spółka „Echo - Galaxy” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Hypothekenbank Frankfurt AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 31 stycznia 2014 r. spółka „Projekt 5 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z siedzibą w Szczecinie, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 31 marca 2014 r. spółka A4 Business Park - "IRIS Capital" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny do Emitenta, podpisała z BNP Paribas Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową.

W dniu 30 września 2014 r. spółka Echo – Babka Tower Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA (poprzednio: Projekt Babka Tower – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA) z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Hypothekenbank Frankfurt AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 18 listopada 2014 r. spółka Projekt Echo – 70 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny do Emitenta, podpisała z bankami BZ WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową.

W dniu 22 grudnia 2014 r. spółki zależne od Emitenta:

1. Projekt Echo Galeria Kielce – Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, z siedzibą w Kielcach,
2. Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, z siedzibą w Kielcach,

podpisały z bankami:

1. HSBC plc, z siedzibą w Londynie,
2. HSBC Bank Polska Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie,

umowę kredytową.

W dniu 30 grudnia 2014 r. spółka Projekt Echo Galeria Kielce –Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Hypothekenbank Frankfurt AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

9.3. Umowy pożyczek

Grupa Kapitałowa w 2014 roku nie zaciągała pożyczek.

9.4. 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 Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 GRUDNIA 2014 [TYS. PLN]

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 (DM PKO)			200 000		
RAZEM			910 500		

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

Należności Grupy Kapitałowej z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI DO SPŁATY [W TYS. ZŁ]
Osoby prawne	25 090
Osoby fizyczne	77

11. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS. PLN]	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. oraz podmioty zależne, na dzień 31 grudnia 2014 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu to 2,80 mln PLN, 3,54 mln EUR, 0 mln USD
- z tytułu realizacji projektów – 0 mln PLN, 0 mln EUR, 0 mln USD.

11.2. Umowy gwarancji**I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:**

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	2 155	do dnia 17.05.2016 r.	Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	134	do dnia 15.03.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.
PKO BP SA	188	do dnia 07.05.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Betchatowie.
PKO BP SA	88	do dnia 10.08.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Betchatowie.
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.

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
Echo Investment S.A.	27 300	obowiązywać będzie do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.
Echo Investment S.A.	38 361	do dnia 30.07.2021 r.	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	30 227	do dnia 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	13 148	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Bank PeKaO S.A.	3 600	do dnia 30.06.2016 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24 sierpnia 2012 r. na rzecz Gminy Jelenia Góra. Gwarancja wydana w celu zastąpienia gwarancji w pozycji powyżej.
PKO BP SA	1 230	do dnia 27.12.2017 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania warunków porozumienia zawartego w dniu 26 listopada 2012 r. na rzecz Gminy Miasto Szczecin.
Echo Investment S.A.	255 738	do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 06.02.2018 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A.
Echo Investment S.A.	34 974	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc.
Echo Investment S.A.	27 106	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc.
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	160 443	do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej	Zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Projekt Echo – 102 Sp. z o.o. na rzecz HSBC Bank plc. Część gwarancji w walucie EUR.
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	130 607	do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej	Zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na rzecz HSBC Bank plc. Część gwarancji w walucie EUR.

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

W dniu 31 stycznia 2014 r. wygasła 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 09 lipca 2014 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Miasto Szczecin jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z warunków porozumienia zawartego 26 listopada 2012 r. pomiędzy Gminą Miasto Szczecin, a Galaxy – Projekt Echo – 106 Sp. z o.o. - SKA (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 1 230 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 27 grudnia 2017 r.

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

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

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

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

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

III. Wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Echo Investment S.A. oraz Podmioty Zależne, na dzień 31 grudnia 2014 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 6,69 mln PLN, 14,85 mln EUR, 0 mln USD
- z tytułu umów realizacji projektów: 64,68 mln PLN, 2,96 mln EUR, 10,02 tys. USD.

12. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

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 przez podmioty zależne Emitenta

W dniu 27 maja 2014 r. podmioty zależne Emitenta dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 84 mln PLN, w tym:

1/ „Projekt Echo - 70” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 44 mln PLN;

2/ „Echo - Arena” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 4 mln PLN;

3/ „Echo – SPV 7” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 36 mln PLN.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmioty zależne Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze.

Wyemitowane obligacje stanowią 12% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2014 roku.

Powyższe emisje obligacji mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W dniu 11 czerwca 2014 r. podmiot zależny Emitenta, spółka „Projekt Echo – 103” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie dokonała emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 78 mln PLN.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmiot zależny Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze.

Wyemitowane obligacje stanowią 11% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2014 roku.

Powyższa emisja obligacji ma neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i jest związana z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W dniu 17 czerwca 2014 r. podmioty zależne Emitenta dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 167 mln PLN, w tym:

1/ spółka SPV-7 wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN;

2/ spółka SPV-1 wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 11,5 mln PLN;

3/ spółka Park Rozwoju wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 41,5 mln PLN;

4/ spółka Veneda wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 54 mln PLN.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmioty zależne Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze.

Wyemitowane obligacje stanowią 24% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2014 roku.

Powyższe emisje obligacji mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W dniu 23 lipca 2014 r. podmiot zależny Emitenta, spółka „Farrina Investments” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach dokonała emisji 10-letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 122 mln PLN.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmiot zależny Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze.

Wyemitowane obligacje stanowią 17% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2014 roku.

Powyzsza emisja obligacji ma neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i jest związana z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W dniu 6 listopada 2014 r. podmioty zależne Emitenta dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 589 mln PLN, w tym:

1/ „Echo - SPV 7” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 431 mln PLN;

2/ Dellia Investments spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 98 mln PLN;

3/ Projekt Babka Tower – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje są niezabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmioty zależne Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze.

Wyemitowane obligacje stanowią 80% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 roku.

Obligacje zostały objęte częściowo za środki pieniężne, w pozostałej zdecydowanej części za wkłady niepieniężne z tytułu obniżenia kapitału zakładowego w spółkach zależnych Emitenta (patrz raporty bieżące: Nr 14/2014 z dnia 21/05/2014r.; Nr 19/2014 z dnia 5/06/2014r.; Nr 32/2014 z dnia 10/07/2014r.; Nr 38/2014 z dnia 25/07/2014r.), w tym:

1/ Echo – SPV 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością otrzymała wpłatę gotówkową w wysokości 4,79 mln PLN i wierzytelności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego w spółkach komandytowo – akcyjnych z Grupy Kapitałowej Emitenta o łącznej wartości 426,21 mln PLN;

2/ Dellia Investments spółka akcyjna otrzymała wpłatę gotówkową w wysokości 347 tys. PLN i wierzytelność z tytułu obniżenia kapitału zakładowego w spółce komandytowo – akcyjnej z Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości 97,653 mln PLN;

3/ Projekt Babka Tower – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna otrzymała wpłatę gotówkową w wysokości 7,66 mln PLN i wierzytelność z tytułu obniżenia kapitału zakładowego w spółce komandytowo – akcyjnej z Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości 52,34 mln PLN.

Powyzsze emisje obligacji mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment, gdzie ww. fundusze pełnią w strukturze Grupy Kapitałowej Emitenta rolę podmiotów finansujących projekty inwestycyjne realizowane przez poszczególne spółki celowe Grupy Kapitałowej Echo Investment.

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. WYJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI NA DANY ROK

Zarówno Grupa Kapitałowa, jak i podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2014 rok.

14. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ, 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 Grupy Kapitałowej w 2014 roku, w związku z pozyskiwaniem nowych terenów pod inwestycje oraz prowadzonym procesem inwestycyjnym (budowy obiektów komercyjnych i mieszkań) 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

1. **Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest większą dynamiką wzrostu zysku operacyjnego w stosunku do dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży. Wyższy zysk operacyjny wynika przede wszystkim z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (zastosowanie stóp kapitalizacji z wycen przygotowanych przez Knight Frank, wycena wakatów i standów.
2. **Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody)– wzrost tego wskaźnika wynika z jednoczesnego wzrostu wyniku netto i przychodów ze sprzedaży. Wzrost przychodów wynika ze wzrostu sprzedaży mieszkań umowami ostatecznymi (wyżej rentowne projekty mieszkaniowe niż w 2013 roku) oraz wzrostu przychodów z najmu.
3. **Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu wyniku netto od wzrostu aktywów.
4. **Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego wzrostu wyniku netto od wzrostu kapitałów własnych.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	114,69%	98,67%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	70,19%	64,01%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	6,07%	5,37%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	12,82%	11,97%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Wskaźniki rotacji w Grupie uwarunkowane są specyfiką prowadzonej działalności, która to wiąże się z długim cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, iż do zapasów w Grupie zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania 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.

1. **Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów *360 / przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest wyższym przyrostem wartości zapasów w porównaniu do przyrostu przychodów ze sprzedaży. Wzrost

tego wskaźnika pokazuje rozpoczęcie realizacji części projektów mieszkaniowych. Sprzedaż przedwstępna nie jest ujmowana w przychodach, natomiast zaczynają się pojawiać nakłady realizacyjne. Wyksięgowanie tych nakładów nastąpi dopiero przy podpisywaniu umów ostatecznych i księgowaniu przychodów, co w naturalny sposób skróci cykl rotacji zapasów, który wraz ze startem realizacji kolejnych projektów wzrósł. Jest to efekt specyfiki branży.

2. **Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych* 360 / przychody) - spadek tego wskaźnika spowodowany jest znacznym spadkiem należności i jednoczesnym wzrostem przychodów ze sprzedaży netto. Spadek należności jest wynikiem zwrotu podatku VAT przez US.
3. **Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody) – spadek wskaźnika spowodowany jest znaczącym spadkiem zobowiązań krótkoterminowych przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim. Spadek zobowiązań krótkoterminowych wynika z zapłaty zobowiązań z tytułu VAT oraz zamiany części kredytów krótkoterminowych na długoterminowe.

WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OBRAZUJE TABELA.

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2014	31.12.2013
Rotacja zapasów w dniach	374	348
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	65	396
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	76	94

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

1. **Wskaźnik bieżący current ratio** (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika jest spowodowany szybszym tempem spadku zobowiązań od tempa wzrostu aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim.
2. **Wskaźnik szybki quick ratio** ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika spowodowany jest większą dynamiką spadku zobowiązań krótkoterminowych (spłata zobowiązań z tytułu VAT do US) w porównaniu do dynamiki spadku aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy (zwrot podatku VAT przez US).
3. **Wskaźnik natychmiastowy cash ratio** (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego, spowodowany jest znacznym spadkiem zobowiązań krótkoterminowych przy praktycznie niezmienionym stanie środków pieniężnych.

Wskaźników płynności na poziomach wzorcowych lub wyższych świadczą o dobrej kondycji Grupy i braku ryzyka utraty płynności.

WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OBRAZUJE TABELA.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik bieżący (current ratio)	2,60	1,25
Wskaźnik szybki (quick ratio)	1,25	0,84
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,95	0,34

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

1. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do aktywów ogółem.
2. **Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa trwale) – spadek tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu aktywów trwałych (spowodowanego dodatnią wyceną nieruchomości oraz poniesieniem aktywów na realizację) w stosunku do kapitałów własnych.
3. **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – wskaźnik jest niższy niż w roku 2013, co wynika z szybszego tempa wzrostu aktywów ogółem od wzrostu zobowiązań. Stabilny oraz praktycznie wzorcowy poziom tego wskaźnika świadczy o dobrej kondycji finansowej Grupy.
4. **Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych przy wolniejszym wzroście zobowiązań.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	47,35%	44,86%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	57,21%	60,91%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	51,46%	54,75%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	108,68%	122,04%

Zadłużenie to jest na bezpiecznych poziomach, a kowenanty wynikające z umów kredytowych są spełnione. Zestawienie ze sobą tych dwóch grup wskaźników pokazuje bezpieczeństwo finansowe Grupy.

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

Grupa Kapitałowa 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. Zgodnie z polityką Spółki finansowane są one w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych. Finansowanie projektów mieszkaniowych oraz pozyskiwanie nowych nieruchomości odbywa się ze środków własnych Grupy lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE OSIĄGNIĘTE W 2014 ROKU 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 (Hortus Apartments przy ul. Korzeniowskiego)
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja II przy ul. Wojskowej, Naramowice Rynek, Pod Klonami przy ul. Rubież)
 - w Warszawie (Nowy Mokotów I przy ul. Konstruktorskiej, Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, os. Zeusa)
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe)
- sprzedaż biurowca Aquarius II we Wrocławiu
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD)
 - indeksację czynszów
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
 - wycenę wakatów i standów
 - zmianę poziomu stóp kapitalizacji wg wycen Knight Frank
 - pierwsze wyceny (metodą renty wieczystej) po oddaniu projektów (Galeria Amber w Kaliszu, I etap A4 Business Park w Katowicach, I etap Parku Rozwoju w Warszawie)
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena) – w bilansie w pozycji nieruchomości inwestycyjne
 - Biurowiec West Gate we Wrocławiu (pierwsza wycena)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
- zawiązanie rezerw na gruntach inwestycyjnych w Poznaniu, Koszalinie, Braszowie i Łodzi
- rozliczenie kosztów zerwania Umowy instrumentu zabezpieczającego IRS w związku z refinansowaniem kredytu dla Galerii Echo w Kielcach

- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek

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

- aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN, skutkująca obniżeniem zysku netto o 65 mln PLN (w pozycji zysk strata z nieruchomości inwestycyjnych)
- przekazanie na rzecz miasta działki pod budowę dróg w Warszawie przy ul. Witosa/Jana III Sobieskiego/Łdzikowskiego (projekt Beethovena) (wpływ na wynik -11,9 mln)
- sprzedaż działki pod budowę dróg do miasta Szczecina (projekt Galaxy rozbudowa) (wpływ na wynik -3,9 mln)

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

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

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIELAJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2014:

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

17. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO, Z UWZGLĘDNIENIEM ELEMENTÓW STRATEGII RYNKOWEJ.

17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Grupy 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 i hoteli, 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 Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2014 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.

Aktywność Grupy na rynku nieruchomości w 2014 roku 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	Górniośląska	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 I)
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	Struga	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	Struga	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 przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.

19. 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 SPÓŁKI 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 I 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 BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU ORAZ WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMYWANYCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH.

20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających

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

- 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.

20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących

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

21. ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA 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 31.12.2013 [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 31.12.2013 [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

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić 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 Sotowowa, 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.

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 24 maja 2011 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 zostały umowy o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za lata 2011-2014.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Kapitałowej Echo Investment, 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, w tym zapłacone w 2014 roku 0 zł oraz w 2013 roku 0 zł netto.
- z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2014 rok 140.000 zł oraz w 2013 roku 140.000 zł.

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

25.1. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów 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 ząbieanie 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.

25.2. 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 Działu Budżetowania i Analiz.

Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Działu Budżetowania i Analiz. Pracownicy tego Działu 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 Działu Budżetowania i Analiz. 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 Grupa 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.

25.3. 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 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.

25.4. 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 Grupa.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 kwietnia 2015 roku

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

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