



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT  
ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU

**ECHO**  
investment

## SPIS TREŚCI

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej na dzień i za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 r.....	4
1. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
2. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat.....	6
3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
6.1. Informacje podstawowe.....	10
6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego.....	10
6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy).....	11
6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2015 roku.....	11
6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	16
6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	17
6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie...	17
6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	17
6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy.....	18
6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	18
6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	18
6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	20
6.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	23
6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	24
6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA.....	24
6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	24
6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	25
6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.....	25
6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	25
6.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment.....	25
6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	26
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2015 r.....	27

## I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	W TYS. PLN		W TYS. EURO	
	OD 01.01.2015 DO 31.03.2015	OD 01.01.2014 DO 31.03.2014	OD 01.01.2015 DO 31.03.2015	OD 01.01.2014 DO 31.03.2014
I. Przychody operacyjne	142 655	111 843	34 384	26 699
II. Zysk (strata) operacyjny	(69 794)	490 148	(16 822)	117 006
III. Zysk (strata) brutto	5 672	444 556	1 367	106 122
IV. Zysk (strata) netto	7 110	408 342	1 714	97 477
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	40 467	187 552	9 754	44 771
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(157 035)	18 934	(37 850)	4 520
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	86 832	148 549	20 929	35 461
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(29 736)	355 035	(7 167)	84 752
IX. Aktywa razem	6 687 079	6 551 370	1 635 382	1 570 582
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 163 327	3 160 068	773 619	757 574
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 892 615	2 330 544	707 414	558 709
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	552 885	991 232	135 213	237 631
XIII. Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,01	0,99	0,00	0,24
XV. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,67	7,66	1,87	1,84

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA  
DZIEŃ I ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2015 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	STAN NA 31.03.2015 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2014 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU	STAN NA 31.03.2014 KONIEC KWARTAŁU
<b>AKTYWA</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	353	473	704
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	45 430	46 299	75 309
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4 026 709	4 095 783	3 922 910
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 394 544	1 290 364	965 873
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	5 116	13 557	17 930
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	12 929	13 068	58 717
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	-	2 645	640
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 654	62 045	44 606
	<b>5 550 735</b>	<b>5 524 234</b>	<b>5 086 689</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	585 887	599 313	514 922
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	9 442	6 252	8 238
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	40 302	43 462	81 259
2.4. Należności handlowe i pozostałe	65 708	55 258	76 098
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	27 279	25 034	19 622
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	24 414	3 118	6 258
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	57 187	54 482	60 760
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	326 125	362 718	697 524
	<b>1 136 344</b>	<b>1 149 637</b>	<b>1 464 681</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 687 079</b>	<b>6 673 871</b>	<b>6 551 370</b>

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

	STAN NA 31.03.2015 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2014 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 31.03.2014 KONIEC KWARTAŁU
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom dominującej jednostki	3 163 327	3 160 368	3 160 068
1.1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 742 257	2 742 257	2 411 154
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	412 259	405 149	739 445
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(11 824)	(7 673)	(11 166)
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	(90)	(89)	125
	<b>3 163 237</b>	<b>3 160 279</b>	<b>3 160 193</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwy długoterminowe	-	-	-
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 000	2 000	2 000
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	76 342	77 053	67 401
	<b>78 342</b>	<b>79 053</b>	<b>69 401</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 681 628	2 824 793	2 207 726
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	2 320	4 316	1 307
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	48 830	46 559	46 496
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu)	159 837	117 485	75 015
	<b>2 892 615</b>	<b>2 993 153</b>	<b>2 330 544</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Kredyty i pożyczki	379 190	245 886	570 232
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	41	7 451	-
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 502	12 303	640
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	17 286	2 526	222 359
4.5. Zobowiązania handlowe	76 538	92 919	99 717
4.6. Zobowiązania pozostałe	5 451	8 490	13 379
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	72 877	71 811	84 905
	<b>552 885</b>	<b>441 386</b>	<b>991 232</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>6 687 079</b>	<b>6 673 871</b>	<b>6 551 370</b>
Wartość księgowa (w tys. zł)	3 163 327	3 160 368	3 160 068
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,67	7,66	7,66
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,67	7,66	7,66
<b>POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]</b>			
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	74 658	77 631	54 290

## 2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 - 31.03.2015	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 - 31.03.2015	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 -31.03.2014	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 -31.03.2014
Przychody	142 655	142 655	111 843	111 843
Koszt własny sprzedaży	(65 591)	(65 591)	(45 882)	(45 882)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>77 064</b>	<b>77 064</b>	<b>65 961</b>	<b>65 961</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	*(124 664)	*(124 664)	444 895	444 895
Koszty sprzedaży	(6 260)	(6 260)	(7 287)	(7 287)
Koszty ogólnego zarządu	(17 569)	(17 569)	(14 518)	(14 518)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	1 635	1 635	1 097	1 097
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>(69 794)</b>	<b>(69 794)</b>	<b>490 148</b>	<b>490 148</b>
Przychody finansowe	4 565	4 565	2 896	2 896
Koszty finansowe	(40 662)	(40 662)	(37 778)	(37 778)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	30 122	30 122	(1 631)	(1 631)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	89 882	89 882	(10 143)	(10 143)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(8 441)	(8 441)	1 064	1 064
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>5 672</b>	<b>5 672</b>	<b>444 556</b>	<b>444 556</b>
Podatek dochodowy	1 437	1 437	(36 106)	(36 106)
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>	<b>7 109</b>	<b>7 109</b>	<b>408 450</b>	<b>408 450</b>
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(1)	(1)	108	108
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	7 110	7 110	408 342	408 342
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		3 917		408 342
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01		0,99

\* negatywna zmiana pozycji: zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych (zmiana wartości godziwej portfela nieruchomości na wynajem) spowodowana została umocnieniem się PLN do EUR (z 4,2623 do 4,0890)

## 3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 - 31.03.2015	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 - 31.03.2015	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 -31.03.2014	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 -31.03.2014
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>7 109</b>	<b>7 109</b>	<b>408 450</b>	<b>408 450</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(4 151)	(4 151)	(13 712)	(13 712)
	<b>(4 151)</b>	<b>(4 151)</b>	<b>(13 712)</b>	<b>(13 712)</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>2 958</b>	<b>2 958</b>	<b>394 738</b>	<b>394 738</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 959	2 959	394 630	394 630
Całkowity dochód mniejszości	(1)	(1)	108	108

**4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSORWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY
<b>1 KWARTAŁ OD 01.01.2015 DO 31.03.2015 (ROK BIEŻĄCY)</b>								
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 742 257</b>	-	<b>405 149</b>	<b>(7 673)</b>	<b>3 160 368</b>	<b>(89)</b>	<b>3 160 279</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(4 151)	(4 151)	-	(4 151)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	7 110	-	7 110	(1)	7 109
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 742 257</b>	-	<b>412 259</b>	<b>(11 824)</b>	<b>3 163 327</b>	<b>(90)</b>	<b>3 163 237</b>
<b>1 KWARTAŁ OD 01.01.2014 DO 31.03.2014 (ROK POPRZEDNI)</b>								
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 411 154</b>	-	<b>331 103</b>	<b>2 546</b>	<b>2 765 438</b>	<b>17</b>	<b>2 765 455</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(13 712)	(13 712)	-	(13 712)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	408 342	-	408 342	108	408 450
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>2 411 154</b>	-	<b>739 445</b>	<b>(11 166)</b>	<b>3 160 068</b>	<b>125</b>	<b>3 160 193</b>

## 5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 – 31.03.2015	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 -31.03.2014
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>5 672</b>	<b>444 556</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>47 961</b>	<b>(401 093)</b>
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	8 441	(1 064)
2. Amortyzacja środków trwałych	1 230	1 223
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(89 882)	10 143
4. Odsetki	34 290	32 086
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	98 564	(442 787)
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	(4 682)	(694)
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>	<b>3 708</b>	<b>151 201</b>
1. Zmiana stanu rezerw	-	-
2. Zmiana stanu zapasów	13 758	(14 850)
3. Zmiana stanu należności	(7 232)	407 001
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 818)	(240 950)
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>	<b>57 341</b>	<b>194 664</b>
1. Podatek dochodowy zapłacony	(16 874)	(7 112)
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>40 467</b>	<b>187 552</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>1 701</b>	<b>118 920</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	78
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	96 179
3. Z aktywów finansowych	1 701	22 663
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(116 172)</b>	<b>(99 986)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(242)	(1 094)
2. Inwestycje w nieruchomości	(110 673)	(95 515)
3. Na aktywa finansowe	(5 257)	(3 377)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(114 471)</b>	<b>18 934</b>



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

	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 – 31.03.2015	1 KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 -31.03.2014
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>104 609</b>	<b>635 906</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	99 927	535 212
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	100 000
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	-
5. Inne wpływy finansowe	4 682	694
<b>II. Wydatki</b>	<b>(60 341)</b>	<b>(487 357)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(22 004)	(458 900)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(213)	(17)
8. Odsetki	(38 124)	(28 440)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>44 268</b>	<b>148 549</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>(29 736)</b>	<b>355 035</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:</b>	<b>(33 888)</b>	<b>341 322</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 152)	(13 713)
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>417 200</b>	<b>416 962</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>383 312</b>	<b>758 284</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	57 187	60 760

## 6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 6.1. Informacje podstawowe

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

Na 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 363 i 369 osób.

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

### 6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na dzień 31 marca 2015 i za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2015 roku, dane porównawcze za okresy trzech miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku w odniesieniu do rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 marca 2014 w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE.

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

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

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2015 nie miały istotnego wpływu na wyniki finansowe.

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

W okresie 3 miesięcy 2015 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości

### 6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I kwartale 2015 roku

#### 6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w I kwartale 2015 roku

##### 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.

Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 31 marca 2015 Grupa posiadała w portfelu projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

## PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 marca 2015 portfel Grupy obejmował 10 centrów handlowych i 8 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA <sup>1</sup> [MKW]	NOI <sup>2</sup> [MLN EUR]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo*	72 300	12,8
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 500	14,3
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 400	12,7
Kalisz	ul. Górnośląska	Amber	33 600	5,1
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 300	3,0
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park	16 400	3,3
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15 000	2,5
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Sudecka**	12 900	1,2
Bełchatów	ul. Kolejowa	Centrum Echo	9 000	0,8
Przemysł	ul. 29 Listopada	Centrum Echo	5 300	0,4
<b>CENTRA HANDLOWE</b>	<b>RAZEM</b>		<b>275 700</b>	<b>56,1</b>
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,3
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)	17 800	3,0
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 000	2,8
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park***	11 200	1,7
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel****	10 200	1,9
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap I)	9 200	1,5
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap II)	9 400	1,5
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200	1,2
<b>BIURA</b>	<b>RAZEM</b>		<b>107 000</b>	<b>18,9</b>
<b>PROJEKTY NA WYNAJEM</b>	<b>RAZEM</b>		<b>382 700</b>	<b>75,0</b>

\* 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,

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

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

Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services, Nordea Bank Polska, Tieto Polska, Polkomtel, ING Usługi Finansowe S.A., Raiffeisen Bank Polska, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Tebodin SAP-Projekt, Samsung Electronics Polska, Ericsson oraz Schneider Electric Polska.

Projekty w realizacji i w przygotowaniu do realizacji

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

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

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Jelenia Góra Galeria Sudecka, (rozbudowa)	18 400	2,8	II H 2013	kwiecień 2015
<b>PROJEKTY W BUDOWIE</b>	<b>18 400</b>	<b>2,8</b>		
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
Katowice, ul. Kościuszki	41 800	8,6	I H 2016	II H 2017
Poznań Metropolis*,	33 300	6,1		
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>99 100</b>	<b>19,3</b>		
Budapeszt Mundo, (Węgry)**	34 200	8,4		
Brasov Korona, (Rumunia)**	35 400	5,6		
<b>PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>69 600</b>	<b>14,0</b>		
<b>CENTRA HANDLOWE RAZEM</b>	<b>187 100</b>	<b>36,1</b>		

\* projekt w fazie koncepcyjnej

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

GRUNTY INWESTYCYJNE

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

\*\*\* projekt w fazie koncepcyjnej

## PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa Q22	52 500	14,0	II H 2013	I H 2016
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	15 600	2,8	II H 2013	kwiecień 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	kwiecień 2015
Kraków Opolska (etap I)	19 100	3,2	I H 2014	II H 2015
Gdańsk Tryton	23 700	3,8	II H 2013	II H 2015
<b>PROJEKTY W BUDOWIE</b>	<b>144 000</b>	<b>29,5</b>		
Warszawa Browary* (etap I-IV)	82 000	17,6	I H 2016	II H 2023
Warszawa Beethovena (etap I)	18 000	3,3	I H 2016	II H 2017
Warszawa Beethovena (etap II – III)	37 500	6,8	II H 2017	II H 2020
Warszawa Taśmowa (etap I)	15 000	2,6	II H 2015	I H 2017
Warszawa Taśmowa (etap II – IV)	44 400	7,8	II H 2016	I H 2020
Kraków Opolska (etap II)	19 100	3,2	II H 2015	I H 2017
Kraków Opolska (etap III)	19 100	3,2	I H 2017	I H 2019
Wrocław Sucha (etap I)	18 000	3,2	II H 2015	I H 2017
Wrocław Sucha (etap II)	7 600	1,4	I H 2017	I H 2018
Katowice A4 Business Park (etap III)	11 900	2,0	I H 2015	II H 2016
Poznań Hetmańska (etap I)	17 500	2,9	II H 2015	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
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>331 500</b>	<b>61,0</b>		
<b>PROJEKTY BIUROWE RAZEM</b>	<b>475 500</b>	<b>90,5</b>		

\* 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
<b>GRUNTY INWESTYCYJNE</b>	<b>61 000</b>

\*\* 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 Mokołów (etap II)	11 800	96,6	I H 2014	I H 2016
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7 100	48,1	I H 2014	II H 2015
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II 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
<b>PROJEKTY W REALIZACJI [PUM]</b>	<b>42 600</b>	<b>326,8</b>		
Warszawa, Nowy Mokołów (etap III)	16 100	129,5	II H 2015	II H 2017
Warszawa, Nowy Mokołów (etap IV)	3 200	26,7	II H 2016	II H 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	76,9	II H 2015	II H 2017
Warszawa, Browary* (etap I – IV)	30 000	288,0	I H 2016	I H 2020
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (II – IV)	13 700	75,3	I H 2015	I H 2020
Poznań, Jackowskiego	8 100	52,5	I H 2015	I H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap II)	2 600	19,6	I H 2015	II H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap III)	5 000	33,5	I H 2015	II H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5 100	34,9	II H 2017	I H 2019
Kraków, Kościuszki	5 200	58,3	I H 2015	I H 2017
Kraków, Rydla	8 700	63,8	I H 2016	I H 2018
Kraków, Spiska* I	6 500	51,9	II H 2015	I H 2017
Kraków, Spiska* II – III	13 800	114,2	II H 2016	I H 2020
Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III)	12 500	67,7	I H 2016	II H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III)	6 800	34,1	II H 2015	II H 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV – V)	27 700	132,8	I H 2018	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	68,2	I H 2016	II H 2019
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]</b>	<b>183 600</b>	<b>1 327,9</b>		
<b>PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM</b>	<b>226 200</b>	<b>1 654,7</b>		

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

\* projekt w fazie koncepcyjnej

\*\* grunt zakupiony w 2014 r.

W I kwartale 2015 roku Spółka podpisała 113 przedwstępnych (nie przenosi prawa własności na kupującego) umów sprzedaży mieszkań oraz 106 umów ostatecznych (przeniesienie prawa własności na kupującego).

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w I kwartale 2015 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych ostatecznych umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
  - w Łodzi: Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej
  - w Poznaniu: Kasztanowa Aleja I i II przy ul. Wojskowej, Os. Jaśminowe przy ul. Karpia
  - w Warszawie: Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokołów I przy ul. Konstruktorskiej,
  - we Wrocławiu: Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
  - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe)
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
  - w eksploatacji uwzględniająca:
    - umocnienie się PLN do EUR (4,2623 vs. 4,0890) – największy ujemny wpływ na wynik
    - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
  - pierwsze wyceny metodą dochodową opartą na rencie wieczystej (NOI/yield):
    - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze
    - Biurowiec West Gate we Wrocławiu
    - Biurowiec A4 Bussines Park etap II
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce i stopy procentowe
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
- odsetki i prowizje od kredytów, obligacji i pożyczek.

Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I kwartale 2015:

- nie wystąpiły.

2. Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to 4,2556 EUR/PLN.



## OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH NA 31 MARCA 2015:

		WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ		ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR]				
		BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	2015 IIQ	2015 IIIQ	2015 IVQ	2016 IH	2016 IIH
Opcje	EUR/PLN	3,6	150,0			50,0		100,0
Forward	EUR/PLN	19,4	137,4	59,5	55,4	16,0	6,6	

**6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej**

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

## STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ZREALIZOWANYCH W I KWARTALE 2015:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	80	56%	23	35%
powierzchnie mieszkaniowe	40	28%	29	44%
obiekty biurowe	21	14%	11	16%
nieprzypisane do ww. segmentów	2	2%	3	5%
<b>wyniki operacyjne, razem</b>	<b>143</b>	<b>100%</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>

**6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie**

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem w dużym stopniu zapewnia porównywalne przychody w każdym kwartale. Sprzedaż projektów mieszkaniowych uzależniona jest od oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Natomiast przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

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

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

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

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

Na dzień 31 marca 2015 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.

## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 MARCA 2015 [TYS. PLN]

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

**6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy**

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

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

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

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

## 6.11.1. Umowy poręczeń

## OBOWIĄZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 31 MARCA 2015 [TYS. PLN]

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.
BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	215 011	obowiązywać będzie do momentu spełnienia warunków określonych w umowie poręczenia, jednakże nie później niż do 31.12.2025 r.	Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Część poręczenia w walucie EUR.

Patrz także pkt. 6.19 niniejszego Raportu

## 6.11.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 31 MARCA 2015 [TYS. PLN]

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	2 155	do dnia 17.05.2016 r.	Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	188	do dnia 07.05.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie.
PKO BP SA	88	do dnia 10.08.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie.
PKO BP SA	101	do dnia 29.04.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.
PKO BP SA	151	do dnia 31.08.2015 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.
Echo Investment S.A.	20 445	do dnia 02.07.2020 r.	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	26 190	obowiązująco 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.	36 801	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.	28 998	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	obowiązująco 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.	245 340	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.

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	154 204	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	125 581	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.
Echo Investment S.A.	11 200	do dnia 30.01.2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West Gate we Wrocławiu.

W dniu 15 marca 2015 r. wygasła gwarancja w wysokości 134 460,00 PLN wystawiona przez PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

W dniu 25 marca 2015 r. wygasła gwarancja w wysokości 2 376 535,24 EUR wystawiona przez Echo Investment S.A. na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z umowy najmu powierzchni biurowej w obiekcie Aquarius Business House II etap we Wrocławiu zawartej 19 listopada 2012 r.

W dniu 18 marca 2015 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West Gate we Wrocławiu przez Kredytobiorcę - Echo - West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (podmiot zależny od Emitenta). Kwota gwarancji to 11 200 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 30 stycznia 2016 r.

## 6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2015 wchodziło 119 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz jedna spółka współzależna i jedna spółka stowarzyszona konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
2	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
3	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
4	„A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
6	„Barconsel Holdings” Ltd	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%	Echo Investment S.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.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo - Babka Tower Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” - S.k.a. (dawniej: „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
14	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
15	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
16	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
17	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
19	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. K. (dawniej: „Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Nowy Mokotów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
29	„Echo - Park Rozwoju” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	„Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
31	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
32	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
35	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	“Echo – West Gate Sp. z o. o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	„Echo – West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
40	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
41	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	“Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
44	“Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	„Echo - Aurus” Sp. z o.o.
45	“Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
46	“Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o. o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	“Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
48	“Elmira Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	“Elmira Investments Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	“El Project Cypr - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
51	“Farrina Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
52	„Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
53	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
55	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
56	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
57	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	„Iris Capital” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
60	“Magellan West” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
61	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
63	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
64	„Pamiętkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
66	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
67	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
68	„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
70	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
73	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	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%	XXXIV FIZ Forum
85	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
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 - Pamiętkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
96	„Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
97	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
99	„Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
100	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
101	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
102	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
103	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
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	„Pure Systems” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
113	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
115	„Vousoka” Ltd	Nikozyja	100%	“El Project Cypr - 1” Ltd
116	„Vousoka Polska” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
117	„Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	XXXIV FIZ Forum
118	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd
119	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	60 FIZ Forum

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

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 29 FIZ Forum, 34 FIZ Forum i 60 FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

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

#### I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się w I kwartale 2015 r. o 1 spółkę w wyniku:

- nabycia w dniu 25 lutego 2015 r. 100% udziałów w spółce „Pure Systems” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 500,00 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 tys. PLN.

#### II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta w I kwartale 2015 r.:

- zmiana firmy spółki „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” - S.k.a. na “Echo - Babka Tower Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 07 stycznia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki “Projekt Echo - 99 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. K. na “Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. K. (data uchwały: 16 marca 2015 roku);
- podwyższenie wartości nominalnej akcji z 0,05 zł do 1,00 zł i proporcjonalne zmniejszenie liczby akcji serii A i B z liczby 655.322.000 do 32.766.100 w spółce “PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 07 stycznia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce “Projekt Echo - 97” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 15 stycznia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce “Projekt Echo - 98” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 15 stycznia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 105” Sp. z o.o. przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 25 lutego 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Farrina Investments” Sp. z o.o. przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 03 marca 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 103” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 04 marca 2015 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 30 marca 2015 roku „Magellan West” Sp. z o.o. zbyła na rzecz “Projekt Echo - 109” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” - S.k.a.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do Echo Investment S.A.: A. 99.998 akcji na okaziciela, zwykłych serii A w spółce Dellia Investments S.A.

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

#### 6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

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

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO POPRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 14 MAJA 2015 ROKU

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
<b>MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:</b>	189 361 930	45,88%	189 361 930	45,88%
FTF Columbus S.A.	171 477 880	41,55%	171 477 880	41,55%
Synthos Dwory 7 Sp. z o.o. Sp. J.	17 884 050	4,33%	17 884 050	4,33%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK*	41 269 050	10,00%	41 269 050	10,00%
ING OFE*	35 241 541	8,54%	35 241 541	8,54%
PZU Żłota Jesień OFE*	25 602 249	6,20%	25 602 249	6,20%

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

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 22 kwietnia 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

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

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

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	24.02.2015	14.05.2015
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	24.02.2015	14.05.2015
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	745 999 akcji	745 999 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Mariusz Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 22 kwietnia 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał zawiadomienia od osób nadzorujących dotyczących zmian w stanie posiadania akcji Emitenta:



### 6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

Na koniec I kwartału 2015 roku wartość postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z udziałem Spółki oraz jednostek od niej zależnych wyniosła:

- (a) w grupie zobowiązań 82 619 000 zł (z czego 57 436 298 zł dotyczy postępowań z zawezwań do prób ugodowych zakończonych na dzień sporządzenia raportu brakiem ugody),
- (b) w grupie wierzytelności 7 010 693 zł.

Powyższe postępowania dotyczą bieżącej działalności spółki oraz odpowiedzialności z tytułu sprzedaży projektów oddanych do użytkowania.

Największe postępowania pod względem wartości dotyczyły zobowiązań Spółki oraz jednostek od niej zależnych:

1. postępowanie dotyczące zawezwania do próby ugodowej w sprawie o zapłatę 19 321 472 zł tytułem odszkodowania na podstawie umowy sprzedaży centrum handlowego w Radomiu z dnia 24.04.2013r. z wniosku z dnia 2.02.2015r. wniesionego przez Syncerus Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przeciwko PPR-Projekt Echo – 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Na dzień sporządzenia raportu postępowanie zostało zakończone brakiem ugody.
2. postępowanie dotyczące zawezwania do próby ugodowej w sprawie o zapłatę 18 277 422 zł tytułem odszkodowania na podstawie umowy sprzedaży centrum handlowego w Tarnowie z dnia 24.04.2013r. z wniosku z dnia 2.02.2015r. wniesionego przez Connie Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przeciwko Galeria Tarnów – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Na dzień sporządzenia raportu postępowanie zostało zakończone brakiem ugody.
3. postępowanie dotyczące zawezwania do próby ugodowej w sprawie o zapłatę 19 837 404 zł tytułem odszkodowania na podstawie umowy sprzedaży centrum handlowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 24.04.2013r. z wniosku z dnia 2.02.2015r. wniesionego przez LCP Xantira Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przeciwko PPR-Projekt Echo – 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach. Na dzień sporządzenia raportu postępowanie zostało zakończone brakiem ugody.

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

W I kwartale 2015 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W I kwartale 2015 r. spółka Echo Investment S.A. ani jednostka od niej zależna nie udzieliły gwarancji na rzecz podmiotów zewnętrznych, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz także pkt. 6.11.

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

#### Biurowiec West Gate wynajęty w 100 proc.

West Gate, realizowany przez Echo Investment, został wynajęty w całości na cztery miesiące przed oddaniem do użytkowania. Proces komercjalizacji inwestycji zamknęły umowy (łącznie 500 mkw.) z Aviva i firmą z branży doradztwa finansowego, działającą pod szyldem Expandera.

Głównym najemcą powierzchni biurowej w West Gate jest firma Nokia Networks (14 000 mkw.). W budynku znajduje się również nowa siedziba firmy Deichmann Obuwie Sp. z o.o. (1 200 mkw.), centrum medyczne Enel-Med. (300 mkw.) i kantyna prowadzona przez firmę K&D Foods (320 mkw.).

### Rusza II faza Outlet Park Szczecin

Spółka Echo Investment przystępuje do realizacji II etapu Outlet Park Szczecin. Wykonawcą stanu surowego inwestycji jest firma Eresco, a inwestycja zostanie zakończona w IV kwartale br.

Outlet Park Szczecin w II etapie powiększy się o blisko 5 000 mkw. Po zakończeniu realizacji II etapu, Outlet Park Szczecin będzie dysponował łącznie 21 300 mkw. powierzchni handlowej. Klienci będą mieli do dyspozycji 100 sklepów i 900 miejsc parkingowych.

### PKP CARGO wynajęła od Echo Investment budynek zrealizowany w ramach II etapu A4 Business Park

Echo Investment podpisała z PKP CARGO umowę najmu 8000 mkw. w biurowcu realizowanym w ramach II etapu A4 Business Park w Katowicach. To jedna z największych transakcji w Polsce w odniesieniu do regionalnego rynku nieruchomości biurowych. Do A4 zostaną przeniesione dotychczasowe siedziby zakładu spółki oraz katowickiej centrali. Firma wprowadzi się do nowego budynku we wrześniu. Konsolidacja katowickich oddziałów PKP CARGO prowadzona była ze wsparciem międzynarodowej agencji doradczej Savills.

A4 Business Park powstaje w Katowicach przy ul. Francuskiej. A4 Business Park składa się z trzech budynków. Realizacja pierwszego wraz z kubaturowym parkingiem wielopoziomowym oferującym 560 miejsc postojowych zakończyła się w I kw. 2014 roku. 7-kondygnacyjny budynek (9 000 mkw.) został w całości wynajęty przez koncern informatyczny IBM. W ramach II etapu inwestycji powstaje 10-kondygnacyjny budynek o powierzchni biurowej wynoszącej około 9 000 mkw.

### Echo Investment kupuje kolejną nieruchomość w Jeleniej Górze

Spółka Echo Investment podpisała umowę na zakup kolejnej działki w sąsiedztwie Galerii Sudeckiej budowanej w Jeleniej Górze. Inwestor na tym terenie zrealizuje park handlowy m.in. z marketem budowlanym sieci Leroy Merlin i parkingiem na blisko 500 miejsc.

Nabycie działki, która znajduje się w północno-wschodnim sąsiedztwie obecnie realizowanej Galerii Sudeckiej, to konsekwencja realizowanej przez Echo Investment strategii stworzenia w Jeleniej Górze największego centrum handlowo – rozrywkowego w regionie.

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

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

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

### III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2015 R.

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

	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
<b>AKTYWA</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne	353	472	704
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	6 849	7 247	36 002
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2 528	2 903	3 172
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	867 689	867 470	925 441
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	13 617	13 751	13 956
1.6. Udzielone pożyczki	218 013	156 987	26
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 185	23 160	12 644
	<b>1 132 234</b>	<b>1 071 990</b>	<b>991 945</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	354 310	348 024	285 863
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	372	-	3 683
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	2 752
2.4. Należności handlowe i pozostałe	58 184	73 587	64 769
2.5. Udzielone pożyczki	36 663	131 348	210 699
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	5 229	2 372	195
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	117 336	56 710	151 165
	<b>572 094</b>	<b>612 041</b>	<b>719 126</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 704 328</b>	<b>1 684 031</b>	<b>1 711 071</b>

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

	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Kapitał własny i zobowiązania			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
1.2. Kapitał zapasowy	635 536	635 536	574 873
1.3. Zakumulowany zysk (strata)	54 394	26 153	104 668
	<b>710 565</b>	<b>682 324</b>	<b>700 176</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	2 000	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	624 488	759 410	606 918
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	628	866	1 209
	<b>625 116</b>	<b>760 276</b>	<b>608 127</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	322 808	185 406	343 980
4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	8 127	2 076
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 131	1 215	957
4.4. Zobowiązania handlowe	4 013	18 570	26 414
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	29 962	18 947	23 367
4.6. Zobowiązania pozostałe	7 733	7 166	3 974
	<b>366 647</b>	<b>239 431</b>	<b>400 768</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 704 328</b>	<b>1 684 031</b>	<b>1 711 071</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Wartość księgowa	710 565	682 324	700 176
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,72	1,65	1,70

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	677 077	698 713	429 409
<b>Razem pozycje pozabilansowe</b>	<b>677 077</b>	<b>698 713</b>	<b>429 409</b>

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2015 - 31.03.2015	I KWARTAŁ OKRES 01.01.2014 - 31.03.2014
Przychody	30 124	40 290
Koszt własny sprzedaży	(7 731)	(10 476)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>22 393</b>	<b>29 814</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(375)	-
Koszty sprzedaży	(6 218)	(5 617)
Koszty ogólnego zarządu	(12 462)	(10 342)
Pozostałe przychody operacyjne	36 195	44 759
Pozostałe koszty operacyjne	(161)	(779)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>	<b>39 372</b>	<b>57 835</b>
Przychody finansowe	2 483	4
Koszty finansowe	(13 639)	(12 577)
<b>Zysk brutto</b>	<b>28 216</b>	<b>45 262</b>
Podatek dochodowy	25	(1 257)
<b>Zysk netto</b>	<b>28 241</b>	<b>44 005</b>
Zysk netto (zanalizowany)	10 389	96 459
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,03	0,23
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,03	0,23

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
<b>Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2015.01.01 do 2015.03.31</b>				
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	20 635	635 536	26 153	682 324
Zmiany w okresie:				-
Akcje własne	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	28 241	28 241
Zmiany razem	-	-	28 241	28 241
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>635 536</b>	<b>54 394</b>	<b>710 565</b>
<b>Za rok poprzedni okres od 2014.01.01 do 2014.12.31</b>				
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	20 635	574 873	60 663	656 171
Zmiany w okresie:				-
Akcje własne	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	60 663	(60 663)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	26 153	26 153
Zmiany razem	-	60 663	(34 510)	26 153
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>635 536</b>	<b>26 153</b>	<b>682 324</b>
<b>Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2014.01.01 do 2014.03.31</b>				
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	20 635	574 873	60 663	656 171
Zmiany w okresie:				-
Akcje własne	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	44 005	44 005
Zmiany razem	-	-	44 005	44 005
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>574 873</b>	<b>104 668</b>	<b>700 176</b>

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2015 DO 31.03.2015	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 31.03.2014
<b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>28 216</b>	<b>45 262</b>
<b>II. Korekty:</b>	<b>(24 079)</b>	<b>(29 657)</b>
1. Amortyzacja	687	872
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(24 884)	(30 384)
4. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	118	(145)
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego</b>	<b>7 378</b>	<b>(7 885)</b>
1. Zmiana stanu rezerw	-	-
2. Zmiana stanu zapasów	(6 260)	(35 710)
3. Zmiana stanu należności	16 097	11 443
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 459)	16 382
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej ( I+/-II +/- III )</b>	<b>11 515</b>	<b>7 720</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(8 499)</b>	<b>(681)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( IV+/-V )</b>	<b>3 016</b>	<b>7 039</b>
<b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>365 024</b>	<b>74 564</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	776
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	-
3. Z aktywów finansowych	365 024	73 704
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	84
<b>II. Wydatki</b>	<b>(293 630)</b>	<b>(34 671)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(169)	(909)
2. Inwestycje w nieruchomości	-	-
3. Na aktywa finansowe	(293 326)	(33 762)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(135)	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ( I - II )</b>	<b>71 394</b>	<b>39 893</b>


SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2015 DO 31.03.2015	I KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 31.03.2014
	<b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>	
<b>I. Wpływy</b>	<b>1</b>	<b>107 922</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	1	7 922
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	100 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>(10 928)</b>	<b>(13 431)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(31)	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Odsetki	(10 897)	(13 431)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I - II )</b>	<b>(10 927)</b>	<b>94 491</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem ( A.VI+/-B.III+/-C.III )</b>	<b>63 483</b>	<b>141 423</b>
E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym::	63 483	141 423
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>59 082</b>	<b>9 937</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu ( F+/-D )</b>	<b>122 565</b>	<b>151 360</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	5 229	195

Kielce, dnia 14 maja 2015 roku

**Osoby reprezentujące Spółkę:**

Prezes Zarządu  
  
 Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu  
  
 Artur Langner

Wiceprezes Zarządu  
  
 Waldemar Lesiak

**Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:**

Główny Księgowy  
  
 Tomasz Sułek



**ECHO**  
investment

Al. Solidarności 36  
25-323 Kielce

[www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)