



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY
RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 ROKU

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

| | | |
|------|--|----|
| I. | SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | 3 |
| II. | SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | 28 |
| III. | SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S A I GRUPY KAPITAŁOWEJ | 56 |
| 1. | Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej | 56 |
| 2. | Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej | 57 |
| 3. | Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych | 60 |
| 4. | Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy | 61 |
| 5. | Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej | 61 |
| 6. | Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego | 62 |
| 7. | Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment | 63 |
| 8. | 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 | 66 |
| 9. | Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych | 67 |
| 10. | Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA | 67 |
| 11. | 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 | 71 |
| 12. | Informacje o postępowaniu przed sądem | 71 |
| 13. | Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe | 71 |
| 14. | Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki | 71 |
| 15. | 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 | 72 |
| 16. | Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału | 72 |
| 17. | Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2015 roku | 73 |

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

| | NOTA | 30.06.2015 | 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE * | 30.06.2014 PRZEKSZTAŁCONE * | 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE * |
|--|------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| AKTYWA | | | | | |
| 1. Aktywa trwałe | | | | | |
| 1.1. Wartości niematerialne | | 238 | 473 | 601 | 815 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | | 45 765 | 46 299 | 47 009 | 75 406 |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 4 290 955 | 4 065 211 | 3 901 878 | 2 969 035 |
| 1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 2 | 1 214 159 | 1 207 214 | 962 514 | 1 309 057 |
| 1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności | | 571 | 13 557 | 15 128 | 16 866 |
| 1.6. Długoterminowe aktywa finansowe | | 12 899 | 13 068 | 61 115 | 57 993 |
| 1.7. Pochodne instrumenty finansowe | 4A | 4 103 | 2 645 | 681 | 5 962 |
| 1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 68 397 | 63 860 | 39 026 | 32 485 |
| | | 5 637 087 | 5 412 327 | 5 027 952 | 4 467 619 |
| 2. Aktywa obrotowe | | | | | |
| 2.1. Zapasy | 3 | 592 286 | 592 947 | 553 038 | 493 133 |
| 2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego | | 4 598 | 6 252 | 5 421 | 4 483 |
| 2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków | | 44 741 | 43 462 | 33 195 | 507 276 |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | | 40 983 | 48 312 | 62 743 | 54 551 |
| 2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 5A | 85 | 25 034 | 23 373 | 42 072 |
| 2.6. Pochodne instrumenty finansowe | 4A | 3 973 | 3 118 | 6 636 | 1 954 |
| 2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | | 71 231 | 54 482 | 61 227 | 64 570 |
| 2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 328 805 | 362 718 | 497 781 | 352 392 |
| | | 1 086 702 | 1 136 325 | 1 243 414 | 1 520 431 |
| 3. Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 2A | 5 160 | - | - | 94 152 |
| AKTYWA RAZEM | | 6 728 949 | 6 548 652 | 6 271 366 | 6 082 202 |

*Sprawozdanie przekształcone (patrz punkt 1.3)

| | NOTA | 30.06.2015 | 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE | 30.06.2014 PRZEKSZTAŁCONE | 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE |
|---|------|------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | | | | |
| 1. Kapitał własny | | | | | |
| 1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | | 3 168 484 | 3 152 634 | 3 168 327 | 2 758 635 |
| 1.1.1. Kapitał zakładowy | | 20 635 | 20 635 | 20 635 | 20 635 |
| 1.1.2. Kapitał zapasowy | | 3 139 672 | 2 735 454 | 2 735 454 | 2 404 351 |
| 1.1.3. Nabyte akcje własne | | - | - | - | - |
| 1.1.4. Zakumulowany zysk (strata) | | 22 737 | 404 218 | 423 450 | 331 103 |
| 1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych | | (14 560) | (7 673) | (11 212) | 2 546 |
| 1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących | | (91) | (89) | 14 | 17 |
| | | 3 168 393 | 3 152 545 | 3 168 341 | 2 758 652 |
| 2. Rezerwy | | | | | |
| 2.1. Rezerwy długoterminowe | | 800 | - | - | - |
| 2.2. Rezerwy krótkoterminowe | | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| 2.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 83 072 | 77 053 | 55 841 | 21 547 |
| | | 85 872 | 79 053 | 57 841 | 23 547 |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | | | | | |
| 3.1. Kredyty i pożyczki | 5B | 2 768 057 | 2 824 793 | 2 399 851 | 2 026 690 |
| 3.2. Pochodne instrumenty finansowe | 4B | 2 134 | 4 316 | - | - |
| 3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki | | 50 721 | 46 559 | 49 715 | 45 095 |
| | | 2 820 912 | 2 875 668 | 2 449 566 | 2 071 785 |
| 4. Zobowiązania krótkoterminowe | | | | | |
| 4.1. Kredyty i pożyczki | 5B | 437 190 | 245 886 | 381 431 | 559 468 |
| 4.2. Pochodne instrumenty finansowe | 4B | 1 973 | 7 451 | 237 | 3 936 |
| 4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 286 | 12 303 | 1 024 | 29 |
| 4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | | 12 475 | 2 526 | 10 680 | 483 493 |
| 4.5. Zobowiązania handlowe | | 92 101 | 92 919 | 73 952 | 115 468 |
| 4.6. Zobowiązania pozostałe | | 20 287 | 28 470 | 12 831 | 19 707 |
| 4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki | | 89 460 | 51 831 | 115 463 | 46 117 |
| | | 653 772 | 441 386 | 595 618 | 1 228 218 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | | 6 728 949 | 6 548 652 | 6 271 366 | 6 082 202 |

| | 30.06.2015 | 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE | 30.06.2014 PRZEKSZTAŁCONE | 31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Wartość księgową (w tys. zł) | 3 168 484 | 3 152 634 | 3 168 327 | 2 758 635 |
| Liczba akcji (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych | 412 691 | 412 691 | 412 691 | 420 000 |
| Wartość księgową na jedną akcję | 7,68 | 7,64 | 7,68 | 6,57 |

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

| | NOTA | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 PRZEKSZTAŁCONE |
|--|----------|----------------------------|--|
| Przychody | 6 | 273 752 | 223 386 |
| Koszt własny sprzedaży | | (138 672) | (99 227) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 135 080 | 124 159 |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych | 7 | (40 571) | 432 225 |
| Koszty sprzedaży | | (17 631) | (15 531) |
| Koszty ogólnego zarządu | pkt. 1.5 | (49 660) | (29 930) |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 9 769 | 13 227 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (5 706) | (6 892) |
| Zysk operacyjny | | 31 281 | 517 258 |
| Przychody finansowe | | 8 879 | 4 244 |
| Koszty finansowe | | (58 953) | (64 008) |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | | 17 777 | 1 491 |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych | | 36 203 | (6 104) |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | | (6 987) | 2 263 |
| Zysk (strata) brutto | | 28 200 | 455 144 |
| Podatek dochodowy | | (5 465) | (31 587) |
| - część bieżąca | | (4 680) | (3 831) |
| - część odroczone | | (785) | (27 756) |
| Zysk (strata) netto, w tym: | | 22 735 | 423 557 |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 22 737 | 423 450 |
| Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące | | (2) | 107 |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (półroczny) | | 22 737 | 423 450 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych | | 412 691 | 412 691 |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,06 | 1,03 |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

| | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Zysk netto | 22 735 | 423 557 |
| Inne całkowite dochody, które mogą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego w późniejszym okresie: | | |
| - różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych | (6 887) | (13 758) |
| Inne całkowite dochody netto | (6 887) | (13 758) |
| Całkowity dochód, w tym: | 15 848 | 409 799 |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 15 850 | 409 692 |
| Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące | (2) | 107 |

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

| | KAPITAŁ ZAKŁADOWY | KAPITAŁ ZAPASOWY | ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) | RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA | KAPITAŁ WŁASNY PRZYPIANY AKCJONA-RIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ | UDZIAŁY NIEKONTRO-LUJĄCE | KAPITAŁ WŁASNY RAZEM |
|---|----------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| ZA OKRES OD 01.01.2015 DO 30.06.2015 | | | | | | | |
| Stan na początek okresu | 20 635 | 2 742 257 | 405 149 | (7 673) | 3 160 368 | (89) | 3 160 279 |
| Korekta lat ubiegłych | - | (6 803) | (931) | - | (7 734) | - | (7 734) |
| Stan na początek okresu (przekształcony, porównywalny) | 20 635 | 2 735 454 | 404 218 | (7 673) | 3 152 634 | (89) | 3 152 545 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 404 218 | (404 218) | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym | - | - | - | - | - | - | - |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | (6 887) | (6 887) | - | (6 887) |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | 22 737 | - | 22 737 | (2) | 22 735 |
| Razem całkowite dochody | - | - | 22 737 | (6 887) | 15 850 | (2) | 15 848 |
| Stan na koniec okresu | 20 635 | 3 139 672 | 22 737 | (14 560) | 3 168 484 | (91) | 3 168 393 |
| ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 30.06.2014 | | | | | | | |
| Stan na początek okresu | 20 635 | 2 411 154 | 332 467 | 2 546 | 2 766 802 | 17 | 2 766 819 |
| Korekta lat ubiegłych | - | (6 803) | (1 364) | - | (8 167) | - | (8 167) |
| Stan na początek okresu (przekształcony, porównywalny) | 20 635 | 2 404 351 | 331 103 | 2 546 | 2 758 635 | 17 | 2 758 652 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 331 103 | (331 103) | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym | - | - | - | - | - | (110) | (110) |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | (13 758) | (13 758) | - | (13 758) |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | 423 450 | - | 423 450 | 107 | 423 557 |
| Razem całkowite dochody | - | - | 423 450 | (13 758) | 409 692 | 107 | 409 799 |
| Stan na koniec okresu (przekształcony, porównywalny) | 20 635 | 2 735 454 | 423 450 | (11 212) | 3 168 327 | 14 | 3 168 341 |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

| | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | |
| I. Zysk (strata) brutto | 28 200 | 455 144 |
| II. Korekty razem | | |
| 1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności | 6 986 | (2 263) |
| 2. Amortyzacja środków trwałych | 2 485 | 2 358 |
| 3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | (36 203) | 6 104 |
| 4. Odsetki | 44 539 | 50 379 |
| 5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań | 33 339 | (433 168) |
| 6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych | (12 057) | (2 327) |
| | 39 089 | (378 917) |
| III. Zmiany kapitału obrotowego: | | |
| 1. Zmiana stanu rezerw | 800 | - |
| 2. Zmiana stanu zapasów | 2 585 | (59 331) |
| 3. Zmiana stanu należności | 5 937 | 471 048 |
| 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 29 114 | (410 140) |
| 5. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych | (16 749) | 3 343 |
| | 21 687 | 4 920 |
| IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III) | 88 976 | 81 147 |
| 1. Podatek dochodowy zapłacony | (14 347) | (3 777) |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 74 629 | 77 370 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | | |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 451 | 889 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości | - | 96 179 |
| 3. Z pożyczek i inwestycji finansowych | 27 903 | 45 133 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | - | - |
| | 28 354 | 142 201 |
| II. Wydatki | | |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (2 168) | (2 245) |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | (255 930) | (192 877) |
| 3. Na pożyczki i inwestycje finansowe | (3 006) | (4 058) |
| 4. Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym | - | (110) |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| | (261 104) | (199 290) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | (232 750) | (57 089) |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN] C.D.

| | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 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 | 329 274 | 800 512 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | 170 500 |
| 4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności | 6 000 | 4 000 |
| 5. Inne wpływy finansowe | 12 057 | 2 327 |
| | 347 331 | 977 339 |
| 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 | (39 977) | (482 574) |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | (115 000) | (300 000) |
| 6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | - | - |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - |
| 8. Odsetki | (61 259) | (55 898) |
| 9. Inne wydatki finansowe | - | - |
| | (216 236) | (838 472) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 131 095 | 138 867 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | (27 026) | 159 148 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | (33 913) | 145 389 |
| zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | (6 887) | (13 759) |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 362 718 | 352 392 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D) | 328 805 | 497 781 |

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

1.1. Informacje ogólne

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2015 roku, obejmujące okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 czerwca 2015 i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku w odniesieniu do rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2014 roku, na dzień 30 czerwca 2014 oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku 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.

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta prezentacji i funkcjonalna jednostki dominującej. 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. Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

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.

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 stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zmiany zasad rachunkowości wskazanej poniżej w punkcie 1.3 oraz zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2015 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

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

W I półroczu 2015 Grupa Kapitałowa zmieniła zasady rachunkowości w zakresie:

Ujęcia przyszłych zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.

Grupa po konsultacji z firmą audytującą odstąpiła od uznawania wieczystego użytkowania gruntów za leasing finansowy i wycofała zdyskontowaną wartość przyszłych płatności rat wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 117.485 tys. PLN (na 31 grudnia 2014r.) z pozycji: Nieruchomości inwestycyjne i Nieruchomości inwestycyjne w budowie w aktywach oraz

Zobowiązania z tytułu leasingu w pasywach. W konsekwencji w rachunku zysków i strat roczne koszty opłat wieczystego użytkowania zostały przeniesione z Kosztów finansowych do Kosztu własnego sprzedaży.

Dodatkowo Grupa zmieniła prezentację danych finansowych w zakresie:

Ujęcia kwoty przychodów z wynajmu z tyt. wakacji czynszowych pozostałych do rozliczenia w przyszłości.

W związku z tym, że przychody z wynajmu nie są fakturowane liniowo (występują okresy obniżek czynszu – tzw. wakacje czynszowe) – Grupa w sprawozdaniach finansowych uśrednia ją i wykazuje liniowo. Różnica pomiędzy wykazaną kwotą przychodów liniowo, a kwotą przychodów zafakturowanych w wysokości 3.763 tys. PLN (na 31 grudnia 2014r.) była dotychczas wykazywana w pozycji rozliczeń międzyokresowych przychodów (pozycja Należności handlowe i pozostałe). Grupa postanowiła zmienić tą prezentację i wykazywać tą kwotę w ramach pozycji Nieruchomości inwestycyjne. Zmiana ta nie miała wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Ujęcia kosztów reklamy w okresie przed rozpoczęciem najmu .

Grupa postanowiła traktować wydatki na reklamę poniesione w celu poszukiwania najemców jako koszty w okresie poniesienia, a nie jak dotychczas w okresie rozpoczęcia wynajmu. W wyniku tego odpowiednie kwoty kosztów reklamy w wysokości 3.183 tys. PLN (na 31 grudnia 2014r.) zostały przeniesione z rozliczeń międzyokresowych kosztów (pozycja Należności handlowe i pozostałe) do Kosztów sprzedaży wpływając na Kapitał zapasowy i Zysk netto odpowiedniego okresu. W wyniku tej zmiany został odpowiednio wyliczony i ujęty w sprawozdaniach odroczonego podatku dochodowego.

Ujęcia kosztów utrzymania gruntów

Grupa skorygowała sprawozdania z lat ubiegłych w zakresie aktywowania na zapasy kosztów utrzymania gruntów przed 2010 rokiem. W wyniku tego zmieniona została wartość Zapasów i Kapitału zapasowego o 6.366 tys. PLN. W wyniku tej zmiany został odpowiednio wyliczony i ujęty w sprawozdaniach odroczonego podatku dochodowego.

Poniżej pozycje, które uległy zmianie:

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

| STAN NA 31.12.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|--|------------------|------------------|------------------|
| 1. Aktywa trwałe | 5 412 327 | 5 524 234 | (111 907) |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 4 065 211 | 4 095 783 | (30 572) |
| 1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 1 207 214 | 1 290 364 | (83 150) |
| 1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 63 860 | 62 045 | 1 815 |
| 2. Aktywa obrotowe | 1 136 325 | 1 149 637 | (13 312) |
| 2.1. Zapasy | 592 947 | 599 313 | (6 366) |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | 48 312 | 55 258 | (6 946) |
| AKTYWA RAZEM | 6 548 652 | 6 673 871 | (125 219) |

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

| STAN NA 31.12.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|---|------------------|------------------|------------------|
| 1. Kapitał własny | 3 152 545 | 3 160 279 | (7 734) |
| 1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 3 152 634 | 3 160 368 | (7 734) |
| 1.1.2. Kapitał zapasowy | 2 735 454 | 2 742 257 | (6 803) |
| 1.1.4. Zakumulowany zysk (strata) | 404 218 | 405 149 | (931) |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | 2 875 668 | 2 993 153 | (117 485) |
| 3.4. Zobowiązania z tytułu leasingu (wieczyste użytkowanie gruntów) | - | 117 485 | (117 485) |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 6 548 652 | 6 673 871 | (125 219) |

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

| STAN NA 30.06.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| 1. Aktywa trwałe | 5 027 952 | 5 100 066 | (72 114) |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 3 901 878 | 3 935 941 | (34 063) |
| 1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 962 514 | 1 002 482 | (39 968) |
| 1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 39 026 | 37 109 | 1 917 |
| 2. Aktywa obrotowe | 1 243 414 | 1 254 468 | (11 054) |
| 2.1. Zapasy | 553 038 | 559 404 | (6 366) |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | 62 743 | 67 431 | (4 688) |
| AKTYWA RAZEM | 6 271 366 | 6 354 534 | (83 168) |

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

| STAN NA 30.06.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| 1. Kapitał własny | 3 168 341 | 3 176 508 | (8 167) |
| 1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 3 168 327 | 3 176 494 | (8 167) |
| 1.1.2. Kapitał zapasowy | 2 735 454 | 2 742 257 | (6 803) |
| 1.1.4. Zakumulowany zysk (strata) | 423 450 | 424 814 | (1 364) |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | 2 449 566 | 2 524 567 | (75 001) |
| 3.4. Zobowiązania z tytułu leasingu (wieczyste użytkowanie gruntów) | - | 75 001 | (75 001) |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 6 271 366 | 6 354 534 | (83 168) |

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

| STAN NA 31.12.2013 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| 1. Aktywa trwałe | 4 467 619 | 4 540 540 | (72 921) |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 2 969 035 | 2 997 808 | (28 773) |
| 1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 1 309 057 | 1 354 802 | (45 745) |
| 1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 32 485 | 30 888 | 1 597 |
| 2. Aktywa obrotowe | 1 520 431 | 1 529 330 | (8 899) |
| 2.1. Zapasy | 493 133 | 499 499 | (6 366) |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | 54 551 | 57 084 | (2 533) |
| AKTYWA RAZEM | 6 082 202 | 6 164 022 | (81 820) |

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

| STAN NA 31.12.2013 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| 1. Kapitał własny | 2 758 652 | 2 765 455 | (6 803) |
| 1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 2 758 635 | 2 765 438 | (6 803) |
| 1.1.2. Kapitał zapasowy | 2 404 351 | 2 411 154 | (6 803) |
| 1.1.4. Zakumulowany zysk (strata) | 331 103 | 331 103 | - |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | 2 071 785 | 2 146 802 | (75 017) |
| 3.4. Zobowiązania z tytułu leasingu (wieczyste użytkowanie gruntów) | - | 75 017 | (75 017) |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 6 082 202 | 6 164 022 | (81 820) |

SKONSOLIDOWANY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

| ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 30.06.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Przychody | 223 386 | 223 386 | - |
| Koszt własny sprzedaży | (99 227) | (91 094) | (8 133) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 124 159 | 132 292 | (8 133) |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych | 432 225 | 432 225 | - |
| Koszty sprzedaży | (15 531) | (13 847) | (1 684) |
| Koszty ogólnego zarządu | (29 930) | (29 930) | - |
| Pozostałe przychody operacyjne | 13 227 | 13 227 | - |
| Pozostałe koszty operacyjne | (6 892) | (6 892) | - |
| Zysk operacyjny | 517 258 | 527 075 | (9 817) |
| Przychody finansowe | 4 244 | 4 244 | - |
| Koszty finansowe | (64 008) | (72 141) | 8 133 |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | 1 491 | 1 491 | - |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych | (6 104) | (6 104) | - |
| Udział w zysku jednostek stowarzyszonych | 2 263 | 2 263 | - |
| Zysk brutto | 455 144 | 456 828 | (1 684) |
| Podatek dochodowy | (31 587) | (31 907) | 320 |
| - część bieżąca | (3 831) | (3 831) | - |
| - część odroczone | (27 756) | (28 076) | 320 |
| Zysk netto | 423 557 | 424 921 | (1 364) |
| Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | 1,03 | 1,03 | (0) |

1.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń

1.4.1. Najważniejsze zdarzenia w I półroczu 2015 roku

Umowa kredytowa West Gate

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 wykorzystana 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.

Zawarcie znaczącej umowy

Zarząd spółki Echo Investment S.A. ("Spółka") informuje, że w dniu 22 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy opcji sprzedaży i podziału zysku (Put Option and Profit Sharing Agreement) pomiędzy Spółką jako sprzedającym, FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („Columbus”), podmiotem zależnym od Michała Sołowowa, jako kupującym oraz Michałem Sołowowem jako gwarantem („Umowa Opcji”).

Podstawowym celem zawarcia Umowy Opcji jest ograniczenie ryzyka inwestycyjnego Spółki związanego z budową i komercjalizacją budynku biurowego Q22, zlokalizowanego na działce przy zbiegu alei Jana Pawła II oraz ulicy Grzybowskiej w Warszawie („Nieruchomość”).

Na podstawie Umowy Opcji Spółka uzyskała uprawnienie sprzedaży udziałów w spółce Projekt Echo – 70 sp. z o.o., która jest podmiotem zależnym od Spółki i właścicielem Nieruchomości („Echo-70”) („Prawo Opcji”), na warunkach tam przewidzianych.

Spółka jest uprawniona do skorzystania z Prawa Opcji w terminie 6 miesięcy od chwili otrzymania pozwolenia na użytkowanie Nieruchomości. Cena sprzedaży udziałów w przypadku skorzystania z Prawa Opcji będzie równa kapitałom własnym wniesionym do Echo-70, powiększonym o uzgodnione w Umowie Opcji oprocentowanie, pomniejszonym o niektóre koszty związane z inwestycją w Nieruchomość. W wypadku nieskorzystania z Prawa Opcji przez Spółkę Columbus uzyska uprawnienie, wedle jego wyboru (i) do otrzymania udziału w hipotetycznym zysku Spółki z inwestycji w Echo-70, wyliczonym na podstawie zadeklarowanej przez Echo wartości Nieruchomości („Wartość Nieruchomości”) („Zysk”) w wysokości 75% takiego Zysku; albo (ii) do nabycia udziałów w Echo-70 po cenie wyliczonej na podstawie Wartości Nieruchomości obniżonej o udział w Zysku.

W Umowie Opcji Columbus zobowiązał się spowodować, że w wypadku gdyby Spółka nie była w stanie zaciągnąć części finansowania od podmiotów trzecich z przyczyn leżących poza jej kontrolą („Brakujące Finansowanie”), Spółce zostanie udzielona pożyczka w wysokości 60% Brakującego Finansowania („Pożyczka”). Pożyczka może zostać podporządkowana

finansowaniu udzielonemu przez podmioty trzecie na żądanie tych podmiotów. Dodatkowo w przypadku nabycia udziałów w Echo-70 Columbus zobowiązał się spłacić (i) pożyczki udzielone Echo-70 przez Spółkę i jej podmioty zależne wraz z narostymi odsetkami; oraz (ii) wszelkie finansowanie udzielone przez podmioty trzecie wraz z narostymi odsetkami, które jest związane z Nieruchomością („Finansowanie Zewnętrzne”), chyba że przed przeniesieniem udziałów w Echo-70 Columbus otrzyma pisemną zgodę od podmiotów udzielających Finansowania Zewnętrznego na nabycie tych udziałów a Spółka wraz z jej podmiotami zależnymi zostanie w pełni i bezwarunkowo zwolniona z wszelkich zobowiązań pozostających w mocy w związku z Finansowaniem Zewnętrznym.

W Umowie Opcji strony przewidziały również powołanie na podstawie odrębnej umowy wyspecjalizowanego podmiotu („TIC Monitor”) („Umowa z TIC Monitor”), który będzie dostarczał Spółce oraz Columbusowi miesięczne raporty stanowiące podstawę do określenia płatności na podstawie Umowy Opcji.

W Umowie Opcji został przewidziany obowiązek zapłaty kar umownych w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania podstawowych zobowiązań Spółki oraz Columbusa, które to kary umowne mają zostać zabezpieczone gwarancjami wystawionymi przez instytucje finansowe (banki lub ubezpieczycieli).

Columbus będzie zobowiązany zapłacić Spółce (i) karę umowną w wysokości 220.000.000 zł, w wypadku gdy Columbus lub wskazany przez niego podmiot, pomimo skutecznego skorzystania przez Spółkę z Prawa Opcji, nie nabeędzie udziałów w Echo-70 z winy Columbusa; lub (ii) karę umowną w wysokości 180.000.000 zł w wypadku umyślnego spowodowania przez Columbusa lub Michała Sołowowa, że TIC Monitor nie dostarczy w terminie stosownych obliczeń. Zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar. Dodatkowo, zgodnie z Umową Opcji, Michał Sołowow udzielił Spółce poręczenia za wszystkie zobowiązania Columbusa lub wskazanego przez Columbusa podmiotu, które wynikają z Umowy Opcji. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 670.000.000 zł i obowiązuje do 31 grudnia 2022 r.

Spółka będzie zobowiązana zapłacić Columbusowi (i) karę pieniężną w wysokości 180.000.000 zł w wypadku niewykonania Prawa Opcji lub niezłożenia Columbusowi oferty sprzedaży udziałów w Echo-70 w terminach określonych w Umowie Opcji; lub (ii) karę pieniężną w wysokości 180.000.000 zł, jeżeli TIC Monitor nie otrzyma we wskazanym terminie danych niezbędnych do dokonania obliczeń zgodnie z Umową z TIC Monitor.

Na moment zawarcia Umowy Opcji korzyść dla Spółki wynikająca z Prawa Opcji jest równa zobowiązaniu, które powstanie, w przypadku nieskorzystania z Prawa Opcji a zatem ich wycena wyniosła netto zero. Po początkowym ujęciu, Prawo Opcji a także zobowiązanie, które powstanie w przypadku nieskorzystania z Prawa Opcji, zgodnie z MSR 39 pkt 46-47, wycenia się po koszcie.

Zawarcie znaczącej umowy

Zarząd spółki Echo Investment S.A. („Spółka”) informuje, że w dniu 24 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy zlecenia wystawienia gwarancji ubezpieczeniowej należytego wykonania umowy pomiędzy Spółką a Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie („PZU”) („Umowa”).

Na podstawie Umowy PZU zobowiązało się udzielić na zlecenie Spółki gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („Columbus”) do kwoty 180.000.000 zł, która będzie zabezpieczać płatność kar umownych lub udziału w hipotetycznym zysku Spółki z inwestycji w spółkę Projekt Echo – 70 sp. z o.o., przewidzianych w umowie opcji sprzedaży i podziału zysku (Put Option and Profit Sharing Agreement), o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2015 z 22 czerwca 2015 r. („Gwarancja”). Gwarancja będzie ważna przez okres 12 miesięcy od dnia jej wystawienia. Termin ważności Gwarancji będzie mógł zostać przedłużony, jednak nie dalej niż do 31 grudnia 2018 r.

W przypadku wystawienia Gwarancji Spółka zobowiązana będzie do zapłaty miesięcznej składki obliczanej od wartości sumy gwarancyjnej wystawionej Gwarancji a także spowoduje, że na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Spółki zostaną ustanowione hipoteki o najwyższym pierwszeństwie w celu zabezpieczenia wiarygodności PZU wynikających z Umowy.

Spółka zobowiązała się również zwolnić PZU z odpowiedzialności za wszelkie zobowiązania jakie mogą wyniknąć w związku z zawarciem Umowy. W szczególności w przypadku dokonania wypłaty z tytułu Gwarancji Spółka zobowiązała się do zwrotu PZU wszystkich kwot, które PZU wypłaci Columbusowi realizując Gwarancję

Zakup działki w Warszawie

Dnia 13.03.2015 spółka zależna od Emitenta nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 9 456 m², położonego w Warszawie przy ulicy Woronicza 37 za kwotę 16.187 tys. PLN. Działka zostanie przeznaczona pod zabudowę biurową.

1.5. 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 półroczu 2015 roku:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Hortus Apartaments przy ul. Korzeniowskiego)
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe I przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Osiedle Jaśminowe I przy ul. Karpia, Pod Klonami szeregi II przy ul. Rubież)
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokołów I przy ul. Konstruktorskiej, os. Zeusa na Bemowie)
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej)
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe I – III)
 - sprzedaż działki:
 - w Kielcach przy ul. Solidarności (z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową)
 - 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
 - koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji, kredytów 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.

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

- utworzenie w kosztach ogólnego zarządu rezerwy na premie dla kluczowych pracowników Spółki skutkujące obniżeniem zysku brutto o 14 mln PLN,
- aktualizacja wartości działek w Warszawie (Las Młociński) i w Rumunii (Braszow) skutkująca obniżeniem zysku brutto o 38,4 mln PLN.

Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to 4,2245 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH (STAN NA 30 CZERWCA 2015 ROKU) W MLN EUR:

| | | WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ | | ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR] | | | |
|---------|---------|----------------------|-------------------|------------------------------------|----------|---------|----------|
| | | BILANSOWA [MLN EUR] | NOMINAŁ [MLN EUR] | 2015 IIIQ | 2015 IVQ | 2016 IH | 2016 IIH |
| Opcje | EUR/PLN | 1,6 | 150,0 | | 50,0 | | 100,0 |
| Forward | EUR/PLN | 1,6 | 109,9 | 68,5 | 34,3 | 7,1 | |

1.6. 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.

1.7. Polityka rachunkowości

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości zgodne z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2014 rok, za wyjątkiem zmiany opisanej w punkcie 1.3.

Wpływ nowych, nieobowiązujących jeszcze standardów i interpretacji opisano w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2014. Nie wystąpiły w tym zakresie istotne zmiany w pierwszym półroczu 2015

1.8. Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez Zarząd, który jest kluczowym decydem operacyjnym odpowiedzialnym za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych.

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

- biurowce,
- centra handlowe,
- projekty mieszkaniowe.

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 8A – 8E do skróconego sprawozdania finansowego. Dane za okresy porównawcze zostały odpowiednio przekształcone, aby odzwierciedlić zmianę zasad rachunkowości wynikającą z zastosowania MSSF 11.

1.9. Szacunki Zarządów spółek z Grupy

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Obszary znaczących szacunków i osądy zastosowanych do sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego są takie same jak przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r. 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 – nie było transferów pomiędzy poziomami.

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. Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2015 roku wyniosła 4.290.955 tys. PLN (3.285.654 tys. PLN to wartość centrów handlowych, 999.091 tys. PLN to wartość biurowców, a 6.210 tys. PLN to wartość pozostałych nieruchomości), 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 30 czerwca 2014 roku wyniosła

3.900.908 tys. PLN (3.128.936 tys. PLN to wartość centrów handlowych i 771.972 tys. PLN to wartość biurów). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla centrów handlowych zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,5% (na dzień 30 czerwca 2015 roku, 31 grudnia 2014 roku i 30 czerwca 2014 roku) oraz w przedziale od 6,9% do 9,0% (na dzień 31 grudnia 2013 roku), dla biurów zawierały się w przedziale od 7,0% do 8,4% (na dzień 30 czerwca 2015 roku, 31 grudnia 2014 roku i 30 czerwca 2014 roku) oraz w przedziale od 8,0% do 8,4% (na dzień 31 grudnia 2013 roku).

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne w budowie na 30 czerwca 2015 roku oraz na 30 czerwca 2014 roku charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodne oszacowanie wartości godziwej tych nieruchomości. Na 31 grudnia 2014 roku Grupa posiadała jedną nieruchomość w budowie wycenioną metodą dochodową - jej wartość wynosiła 91.498 tys. PLN. Wartość nieruchomości pozostałych (wykazywanych wg wartości poniesionych nakładów) wyniosła 1.214.159 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2015 roku (1.115.716 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2014, 962.514 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2014).

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 i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wycenieniu korzystają z takich danych jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). W I półroczu 2015 Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

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 opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 3B.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

W I półroczu 2015 Grupa utworzyła i rozwiązała rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o łącznej wartości 1.009 tys. PLN, która pomniejszyła wynik finansowy Grupy. Na dzień bilansowy Grupa posiadała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 83.072 tys. PLN i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 68.397 tys. PLN.

1.10. Informacje dodatkowe

Transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych

W I półroczu 2015 Grupa Kapitałowa nie nabywała ani nie sprzedawała nieruchomości o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych.

Zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych

W I półroczu 2015 Grupa Kapitałowa przeniosła nieruchomość w Jeleniej Górze z Zapasów do pozycji Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży, w związku z zaplanowaną sprzedażą tej nieruchomości w ciągu roku. Ponadto grupa przeniosła 3 nieruchomości gruntowe (w Radomiu, Zabrzu i Częstochowie) z Zapasów do Nieruchomości inwestycyjnych w związku ze zmianą przeznaczenia tych nieruchomości na inwestycyjny.

Informacje o niespłaceniu kredytu lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W I półroczu 2015 r. nie wystąpiły żadne działania dotyczące niespłacenia kredytu czy też naruszenia istotnych postanowień umowy kredytu.

Informacje dot. emisji wykupu i spłaty nieudziałowych papierów wartościowych

Patrz punkt 3 Sprawozdania Zarządu oraz nota 5 Sprawozdania Finansowego.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawieranych na warunkach innych niż rynkowe

W I półroczu 2015 roku w Grupie Kapitałowej nie przeprowadzane były transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

Sprawy sądowe

W I półroczu 2015 roku nie nastąpiły żadne istotne rozliczenia wynikające z prowadzonych spraw sądowych.

Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej

W I półroczu 2015 roku Zarząd Spółki nie zaobserwował zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności w stosunku do roku poprzedniego).

1.11. Informacje o znaczących zdarzeniach po dacie bilansu

Powołanie osoby zarządzającej

Zarząd spółki Echo Investment S.A. („Emitent”, „Spółka”) informuje, że w dniu 16 lipca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała w skład Zarządu Echo Investment S.A. na okres wspólnej kadencji, powierzając pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta Pana Macieja Drozda.

Pan Maciej Drozd był od 1995 związany z Eastbridge Group, początkowo jak dyrektor finansowy spółek operacyjnych tej Grupy, a następnie od lipca 2009 do czerwca 2015 pełnił także funkcję dyrektora finansowego (CFO) oraz partnera zarządzającego w Eastbridge Group.

W spółkach Eastbridge Group Maciej Drozd zajmował między innymi następujące stanowiska:

2009 – czerwiec 2015: Dyrektor finansowy (CFO) DTH Partners, nowojorskiego dewelopera zajmującego się przekształcaniem budynków biurowych na Manhattanie na apartamentowce.

2009 – czerwiec 2015: Członek Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej NFI Empik Media & Fashion.

2010 – 2014: Dyrektor w Immobel, spółce notowanej na Euronext, zajmującej się budową, wynajmem i sprzedażą budynków biurowych i mieszkaniowych w Belgii, Polsce i Luksemburgu.

2003 – 2014: Dyrektor finansowy (CFO) w CDI, spółce zajmującej się rozwojem, zarządzaniem i sprzedażą nieruchomości z portfolio obejmującego ponad 30 aktywów, głównie handlowych na terenie Polski.

1999 – 2004: Dyrektor finansowy (CFO) DTC, polskiej spółki handlu detalicznego.

1995 – 1999: Dyrektor finansowy (CFO) Empik, polskiej spółki handlu detalicznego.

1990 –1995: Przed dotądzeniem do Eastbridge Group Maciej Drozd pracował jako dyrektor finansowy w SMG/KRC oraz prowadził działalność usługową i handlową na własny rachunek.

Pan Maciej Drozd studiował filozofię, matematykę i zarządzanie na Uniwersytecie Warszawskim, jest magistrem filozofii, a także magistrem zarządzania UW, posiada także MBA University of Illinois.

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Pana Macieja Drozda, nie prowadzi on działalności konkurencyjnej wobec Spółki, jak również nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu konkurencyjnej spółki kapitałowej lub członek organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przedłużenie Umowy kredytowej

W dniu 19 sierpnia 2015 roku podpisano aneks nr 12 do Umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 21 sierpnia 2006 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie. Aneks zmniejsza kwotę limitu kredytu ze 100.000.000 PLN do 75.000.000 PLN i przedłuża termin spłaty do dnia 18 sierpnia 2017 roku. Kwota wykorzystanego kredytu obrotowego jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o marżę PKO BP SA.

Sprzedaż działki w Jeleniej Górze

Dnia 28.07.2015 Spółka sprzedała firmie Leroy - Merlin Inwestycje Sp. z o.o. nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 5,155 ha położoną w Jeleniej Górze przy ul. Legnickiej za kwotę 9,5 mln PLN + VAT.

1.12. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa Kapitałowa nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2015 roku innych niż transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, które zostały opisane w nocie 1.13 poniżej.

1.13. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady nadzorczej

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2015 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 666 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 589 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 589 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

W I półroczu 2015 roku utworzono rezerwę na premie dla kluczowych pracowników Spółki, w tym rezerwę na premie dla członków Zarządu w wysokości 5.561 tys. PLN.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2014 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 418 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 394 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 268 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 I półroczu 2015 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 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 30 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 30 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 18 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 18 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 I półroczu 2014 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 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 30 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 30 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 18 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 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

| POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| 1. Zobowiązania warunkowe | | | |
| 1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu: | | | |
| a) udzielonych gwarancji i poręczeń | - | - | - |
| 1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu: | | | |
| a) udzielonych gwarancji i poręczeń | 65 946 | 77 450 | 75 050 |
| b) spraw sądowych | - | - | - |
| | 65 946 | 77 450 | 75 050 |
| Zobowiązania warunkowe, razem | 65 946 | 77 450 | 75 050 |

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej, nie odbiegającej od wartości godziwej.

Lista gwarancji (wystawionych w imieniu Grupy) i zabezpieczeń:

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 20.972 tys. PLN.

Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Skuaa 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 37.750 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 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 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 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 2A

| ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Stan na początek okresu | 4 065 211 | 2 969 034 | 2 969 034 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| - przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie | 216 432 | 416 617 | 416 509 |
| - poniesienia nakładów na realizację inwestycji | 27 793 | 159 433 | 49 108 |
| - przeniesienia z zapasów | 8 528 | - | - |
| - zmiany wyceny nieruchomości | - | 517 313 | 467 853 |
| - wartości wakacji czynszowych | 302 | 3 264 | 471 |
| | 253 055 | 1 096 627 | 933 941 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | | | |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 21 802 | - | - |
| - przeniesienie do zapasów | 349 | 281 | 1 097 |
| - przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży | 5 160 | - | - |
| - darowizny | - | 169 | - |
| | 27 311 | 450 | 1 097 |
| Stan nieruchomości na koniec okresu | 4 290 955 | 4 065 211 | 3 901 878 |

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

Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 30 czerwca 2015 r. Grupa posiadała 21 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.

W I półroczu 2015 roku grupa przeniosła do aktywów przeznaczonych do sprzedaży nieruchomość gruntową w Jeleniej Górze w związku z jej sprzedażą w lipcu 2015 roku.

NOTA 2B

| UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM ŚRÓDROCZNYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (TYS. ZŁ) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej | 201 684 | 385 173 | 187 014 |
| b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów | 76 086 | 138 109 | 68 029 |
| c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów | - | - | - |

NOTA 2C

| ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Stan na początek okresu | 1 207 214 | 1 309 057 | 1 309 057 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| - poniesienia nakładów na realizację inwestycji | 245 336 | 405 403 | 119 162 |
| | 245 336 | 405 403 | 119 162 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | | | |
| - przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych | 216 432 | 416 617 | 416 509 |
| - zmiany wyceny nieruchomości | 18 769 | 66 351 | 35 007 |
| - przeniesienie do zapasów | - | 2 436 | 845 |
| - darowizny | - | 9 230 | - |
| - różnic kursowych | 3 190 | 12 612 | 13 344 |
| | 238 391 | 507 246 | 465 705 |
| Stan nieruchomości na koniec okresu | 1 214 159 | 1 207 214 | 962 514 |

W I półroczu 2015 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 8.560 tys. PLN, w 2014 roku - 14.880 PLN, w I półroczu 2014 - 5.715 PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła w I półroczu 2015 - 2,3%, w 2014 roku - 4,45%, w I półroczu 2014 - 1,91%.

NOTA 3A

| ZAPASY (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| a) materiały | 236 | 236 | 203 |
| b) półprodukty i produkty w toku | 494 725 | 502 741 | 451 694 |
| c) produkty gotowe | 62 318 | 46 250 | 55 915 |
| d) towary | 35 007 | 43 720 | 45 223 |
| e) zaliczki na dostawy | - | - | 3 |
| Zapasy razem | 592 286 | 592 947 | 553 038 |

W I półroczu 2015 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 1.924 tys. PLN, w 2014 roku - 4.736 tys. PLN, w I półroczu 2014 - 1.605 PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła w I półroczu 2015 - 2,3%, w 2014 roku - 4,45%, w I półroczu 2014 - 1,91%.

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.

Zapasy wyceniane są według kosztu wytworzenia, jednakże nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w Rachunku Zysków i Strat w pozycji: „Koszt własny sprzedaży”.

NOTA 3B

| ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 31.12.2014 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie | 56 260 | 119 017 | 18 503 |
| b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie | 8 878 | 6 043 | 1 700 |
| c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie | 1 280 | - | - |

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

NOTA 4A

| POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA) (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| a) Interest Rate Swap | 1 373 | - | - |
| b) opcje na kursy walutowe | 3 085 | 3 108 | 354 |
| c) terminowe kursy walutowe "forward" | 3 618 | 2 655 | 6 963 |
| Pochodne inwestycje finansowe, razem | 8 076 | 5 763 | 7 317 |
| z czego o terminie zapadalności: | | | |
| -do 1 roku | 3 973 | 3 118 | 6 636 |
| -od 1 do 3 lat | 4 103 | 2 645 | 681 |
| -od 3 do 5 lat | - | - | - |
| -powyżej 5 lat | - | - | - |

NOTA 4B

| POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA) (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|--------------|---------------|------------|
| a) Interest Rate Swap | 660 | 453 | - |
| b) opcje na kursy walutowe | 1 473 | 3 324 | - |
| c) terminowe kursy walutowe "forward" | 1 974 | 7 990 | 237 |
| Pochodne zobowiązania finansowe, razem | 4 107 | 11 767 | 237 |
| z czego o terminie zapadalności: | | | |
| -do 1 roku | 1 973 | 7 451 | 237 |
| -od 1 do 3 lat | 1 474 | 4 316 | - |
| -od 3 do 5 lat | - | - | - |
| -powyżej 5 lat | 660 | - | - |

Łączna kwota wartości nominalnych opcji walutowych na 30 czerwca 2015 roku wynosiła 200 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży (150 mln EUR) i kupna (50 mln EUR) 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 30 czerwca 2015 roku wynosiła 109,9 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2015-2016 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Zawarte transakcje IRS i opcje na stopę procentową zabezpieczają przed ryzykiem zmian stóp procentowych część przyszłych płatności odsetkowych w Grupie.

NOTA 5A

Spadek wartości pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe wynika ze spłat udzielonych pożyczek, w tym głównie w wyniku spłaty przez Magellan Proservice pożyczki w wysokości 24,8 mln PLN.

NOTA 5B

| KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. ZŁ) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| a) kredyty | 2 401 410 | 2 151 664 | 2 064 108 |
| b) dłużne papiery wartościowe | 803 837 | 919 015 | 717 174 |
| Kredyty i pożyczki, razem | 3 205 247 | 3 070 679 | 2 781 282 |
| - z czego część długoterminowa | 2 768 057 | 2 824 793 | 2 399 851 |
| - z czego część krótkoterminowa | 437 190 | 245 886 | 381 431 |

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

W dniu 18 marca 2015 roku, spółka „Echo – West Gate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna, z siedzibą w Kielcach podpisała z bankiem BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie umowę kredytową do kwoty 25 mln EUR i 4 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie budowy biurowca „WEST GATE” powstającego przy ulicy Na Ostatnim Groszu 1 we Wrocławiu. Zabezpieczeniem spłaty są przede wszystkim hipoteka na rzecz Kredytodawcy na Nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 150 % kwoty kredytu, hipoteka o drugim pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowioną przez Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy na Nieruchomości do kwoty 12.780 tys. EUR i zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, na wszystkich akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy i na wierzytelnościach z Rachunków (szczegóły – patrz punkt 1.4).

W I półroczu 2015 roku Spółka wykupiła obligacje na łączną kwotę 115 mln PLN.

NOTA 6

| PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (TYS. ZŁ) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych | 162 858 | 158 297 |
| b) usług realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych | 41 551 | 40 350 |
| c) sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej | 65 717 | 20 611 |
| d) pozostała sprzedaż | 3 626 | 4 128 |
| Przychody netto ze sprzedaży, razem | 273 752 | 223 386 |

NOTA 7

| ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (TYS. ZŁ) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości | - | 96 179 |
| Koszty sprzedaży nieruchomości | - | (96 028) |
| Aktualizacji wartości nieruchomości | (40 571) | 432 074 |
| Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych | (40 571) | 432 225 |

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

NOTA 8A

| PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| - centra handlowe | 3 652 931 | 3 786 280 | 3 573 949 |
| - biurowce | 1 940 034 | 1 673 565 | 1 509 845 |
| - powierzchnie mieszkalne | 578 155 | 558 190 | 530 879 |
| - aktywa nieprzypisane | 557 829 | 530 617 | 656 693 |
| Razem aktywa | 6 728 949 | 6 548 652 | 6 271 366 |

NOTA 8B

| PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| - centra handlowe | 1 754 081 | 1 780 589 | 1 567 442 |
| - biurowce | 688 948 | 488 151 | 450 362 |
| - powierzchnie mieszkalne | 44 735 | 47 895 | 106 813 |
| - zobowiązania nieprzypisane | 1 072 792 | 1 079 472 | 978 408 |
| Razem zobowiązania | 3 560 556 | 3 396 107 | 3 103 025 |

NOTA 8C

| PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| - centra handlowe | 162 858 | 158 297 |
| - biurowce | 41 551 | 40 350 |
| - powierzchnie mieszkalne | 65 717 | 20 611 |
| - przychody nieprzypisane | 3 626 | 4 128 |
| Razem przychody operacyjne | 273 752 | 223 386 |

NOTA 8D

| PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| - centra handlowe | (53 357) | (55 224) |
| - biurowce | (24 336) | (20 063) |
| - powierzchnie mieszkalne | (56 810) | (18 987) |
| - koszty nieprzypisane | (4 169) | (4 953) |
| Razem przychody operacyjne | (138 672) | (99 227) |

NOTA 8E

| PRZYPISANIE ZYSKU (STRATY) OPERACYJNEGO DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN) | 01.01.2015 - 30.06.2015 | 01.01.2014 - 30.06.2014 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| - centra handlowe | 109 502 | 103 072 |
| - biurowce | 17 216 | 20 287 |
| - powierzchnie mieszkalne | 8 907 | 1 624 |
| - koszty nieprzypisane | (545) | (825) |
| Razem zysk (strata) operacyjny | 135 080 | 124 158 |

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane obejmują pozycje, które nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych segmentów.

W Grupie nie wystąpiły przychody między segmentami.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

NOTA 9

W okresie śródrocznym nie wystąpiły istotne zmiany w zarządzaniu ryzykiem finansowym w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego. W wyniku zaciągniętych dodatkowych kredytów zmianie w stosunku do 31.12.2014 uległy niezdykontowane umowne przepływy pieniężne.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2015 roku niezdykontowane umowne przepływy kształtują się następująco:

| [W TYS. PLN] | KREDYTY | OBLIGACJE | INSTRUMENT POCHODNY FORWARD | ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE |
|-------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------|
| Do 1 roku | 244 185 | 236 465 | 1 973 | 92 101 |
| Powyżej 1 roku do 3 lat | 1 016 853 | 479 663 | 1 474 | - |
| Powyżej 3 roku do 5 lat | 980 023 | 179 468 | - | - |
| Powyżej 5 lat do 10 lat | 365 115 | - | 660 | - |
| Powyżej 10 lat | 25 749 | - | - | - |
| Razem | 2 631 925 | 895 596 | 4 107 | 92 101 |

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku niezdykontowane umowne przepływy kształtują się następująco:

| [W TYS. PLN] | KREDYTY | OBLIGACJE | INSTRUMENT POCHODNY FORWARD | ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Do 1 roku | 161 114 | 141 121 | 4 185 | 92 907 |
| Powyżej 1 roku do 3 lat | 1 005 239 | 492 034 | 97 | 12 |
| Powyżej 3 roku do 5 lat | 1 089 210 | 403 563 | - | - |
| Powyżej 5 lat do 10 lat | 126 770 | - | - | - |
| Powyżej 10 lat | 29 901 | - | - | - |
| Razem | 2 412 234 | 1 036 718 | 4 282 | 92 919 |

Dnia: 31 sierpnia 2015 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

II. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

| | NOTA | 30.06.2015 | 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE | 30.06.2014 PRZEKSZTAŁCONE |
|---|------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| AKTYWA | | | | |
| 1. Aktywa trwałe | | | | |
| 1.1. Wartości niematerialne | | 238 | 472 | 601 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 6 102 | 7 247 | 7 879 |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 6 210 | 2 903 | 2 869 |
| 1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | 3 | 867 809 | 867 470 | 922 670 |
| 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe | | 13 547 | 13 751 | 13 910 |
| 1.6. Udzielone pożyczki | 4 | 285 821 | 156 987 | 46 |
| 1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5 | 29 279 | 24 369 | 12 089 |
| | | 1 209 006 | 1 073 199 | 960 064 |
| 2. Aktywa obrotowe | | | | |
| 2.1. Zapasy | 6 | 347 076 | 341 658 | 330 617 |
| 2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego | | 931 | - | 59 |
| 2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków | | - | - | 3 639 |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | | 88 185 | 73 587 | 60 221 |
| 2.5. Udzielone pożyczki | 4 | 32 114 | 131 348 | 135 701 |
| 2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | | 13 163 | 2 372 | 2 102 |
| 2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | | 8 564 | 56 710 | 183 343 |
| | | 490 033 | 605 675 | 715 682 |
| 3. Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 2 | 5 160 | - | - |
| AKTYWA RAZEM | | 1 704 199 | 1 678 874 | 1 675 746 |

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

| | NOTA | 30.06.2015 | 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE | 30.06.2014 PRZEKSZTAŁCONE |
|--|------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | | | |
| 1. Kapitał własny | | | | |
| 1.1. Kapitał zakładowy | | 20 635 | 20 635 | 20 635 |
| 1.2. Kapitał zapasowy | | 661 689 | 635 536 | 635 536 |
| 1.3. Zysk / (strata) z lat ubiegłych | | (5 157) | (5 157) | (5 157) |
| 1.4. Zysk netto | | 43 064 | 26 153 | 80 210 |
| | | 720 231 | 677 167 | 731 224 |
| 2. Rezerwy | | | | |
| 2.1. Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe | 10 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| 2.2. Rezerwy na zobowiązania - długoterminowe | | 800 | | |
| | | 2 800 | 2 000 | 2 000 |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | | | | |
| 3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje | 7 | 549 200 | 759 410 | 583 669 |
| 3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki | | 666 | 866 | 1 298 |
| | | 549 866 | 760 276 | 584 967 |
| 4. Zobowiązania krótkoterminowe | | | | |
| 4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje | 9 | 369 304 | 185 406 | 302 106 |
| 4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 8 | - | 8 127 | 188 |
| 4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 8 | 1 916 | 1 215 | 954 |
| 4.4. Zobowiązania handlowe | 8 | 7 894 | 18 570 | 8 644 |
| 4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki | 8 | 34 729 | 18 947 | 40 771 |
| 4.6. Pozostałe zobowiązania | 8 | 17 459 | 7 166 | 4 892 |
| | | 431 302 | 239 431 | 357 555 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | | 1 704 199 | 1 678 874 | 1 675 746 |

ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [w tys. PLN]

| | NOTA | 01.01.2015- 30.06.2015 | 01.01.2014- 30.06.2014 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Przychody | 12 | 67 624 | 76 395 |
| Koszt własny sprzedaży | | (28 796) | (20 622) |
| Zysk brutto ze sprzedaży | | 38 828 | 55 773 |
| Strata z nieruchomości inwestycyjnych | 2 | (60) | (303) |
| Koszty sprzedaży | | (12 541) | (11 763) |
| Koszty ogólnego zarządu | * | (41 526) | (21 884) |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 78 463 | 85 570 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (1 079) | (210) |
| Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych | | 62 085 | 107 183 |
| Przychody finansowe | | 2 082 | 1 928 |
| Koszty finansowe | | (26 006) | (27 271) |
| Zysk brutto | | 38 161 | 81 840 |
| Podatek dochodowy | | 4 903 | (1 630) |
| Zysk netto | | 43 064 | 80 210 |
| Zysk netto | | 43 064 | 80 210 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 412 690 582 | 412 690 582 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,10 | 0,19 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 412 690 582 | 412 690 582 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,10 | 0,19 |

* Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2015 roku:

- utworzenie w kosztach ogólnego zarządu rezerwy na premie dla kluczowych pracowników Spółki skutkujące obniżeniem zysku brutto o 14 mln PLN.

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [w tys. PLN]

| | NOTA | 01.01.2015- 30.06.2015 | 01.01.2014- 30.06.2014 |
|------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| Zysk netto | | 43 064 | 80 210 |
| Inne całkowite dochody netto | | - | - |
| Całkowity dochód | | 43 064 | 80 210 |

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

| | NOTA | 01.01.2015- 30.06.2015 | 01.01.2014- 30.06.2014 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | | |
| I. Zysk brutto | | 38 161 | 81 840 |
| II. Korekty | | (48 912) | (51 512) |
| 1. Amortyzacja | | 1 377 | 1 654 |
| 2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | | (51 254) | (52 397) |
| 3. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań | | 965 | (769) |
| III. Zmiana kapitału obrotowego | | (11 212) | (42 869) |
| 1. Zmiana stanu rezerw | | (531) | (572) |
| 2. Zmiana stanu zapasów | | (14 091) | (70 359) |
| 3. Zmiana stanu należności | | (10 395) | 10 497 |
| 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | | 24 596 | 19 627 |
| 5. Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania | | (10 791) | (2 062) |
| IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III) | | (21 963) | (12 541) |
| V. Podatek dochodowy zapłacony | | (3 092) | 2 445 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V) | | (25 055) | (10 096) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. Wpływy | | 561 047 | 208 314 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | 441 | 828 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne | | - | - |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | | 560 606 | 207 486 |
| a) w jednostkach powiązanych | | 533 178 | 207 585 |
| - zbycie aktywów finansowych | | - | - |
| - dywidendy i udziały w zyskach | | 71 432 | 72 601 |
| - spłata udzielonych pożyczek | | 460 248 | 132 945 |
| - odsetki | | 1 498 | 2 039 |
| b) w pozostałych jednostkach | | 27 428 | (99) |
| - zbycie aktywów finansowych | | - | (99) |
| - spłata udzielonych pożyczek | | 26 793 | - |
| - odsetki | | 635 | - |
| II. Wydatki | | (530 337) | (37 164) |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | (401) | (1 167) |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne | | (93) | 303 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | | (529 666) | (36 248) |
| a) w jednostkach powiązanych | | (529 666) | (36 248) |
| - nabycie aktywów finansowych | | (14 469) | (747) |
| - udzielone pożyczki | | (515 197) | (35 501) |
| b) w pozostałych jednostkach | | - | - |
| - nabycie aktywów finansowych | | - | - |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | | (177) | (52) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 30 710 | 171 150 |

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

| | NOTA | 01.01.2015- 30.06.2015 | 01.01.2014- 30.06.2014 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| I. Wpływy | | 88 896 | 339 101 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | - | - |
| 2. Kredyty i pożyczki | | 88 896 | 168 601 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | | - | 170 500 |
| II. Wydatki | | (142 697) | (326 709) |
| 1. Nabycie akcji (udziałów) własnych | | - | - |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | - | - |
| 3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | | - | - |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | | (31) | - |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | | (115 000) | (300 000) |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | - | - |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | | - | - |
| 8. Odsetki | | (27 666) | (26 709) |
| 9. Inne wydatki finansowe | | - | - |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (53 801) | 12 392 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | | (48 146) | 173 446 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | | (48 146) | 173 446 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | - | - |
| Środki pieniężne na początek okresu | | 56 710 | 9 897 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | | 8 564 | 183 343 |

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w tys. PLN]

| | KAPITAŁ ZAKŁADOWY | KAPITAŁ ZAPASOWY | ZYSK Z LAT UBIEGŁYCH | ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO | KAPITAŁ WŁASNY RAZEM |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Stan na 1 stycznia 2015 roku | 20 635 | 635 536 | 26 153 | - | 682 324 |
| Korekty wyniku z lat ubiegłych | - | - | (5 157) | - | (5 157) |
| Stan na 1 stycznia 2015 roku | 20 635 | 635 536 | 20 996 | - | 677 167 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 26 153 | (26 153) | - | - |
| Zysk netto danego okresu | - | - | - | 43 064 | 43 064 |
| Zmiany razem | - | 26 153 | (26 153) | 43 064 | 43 064 |
| Stan na 30 czerwca 2015 roku | 20 635 | 661 689 | (5 157) | 43 064 | 720 231 |
| Stan na 1 stycznia 2014 roku | 20 635 | 574 873 | 60 663 | - | 656 171 |
| Korekty wyniku z lat ubiegłych | - | - | (5 157) | - | (5 157) |
| Stan na 1 stycznia 2014 roku | 20 635 | 574 873 | 55 506 | - | 651 014 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 60 663 | (60 663) | - | - |
| Zysk netto danego okresu | - | - | - | 26 153 | 26 153 |
| Zmiany razem | - | 60 663 | (60 663) | 26 153 | 26 153 |
| Stan na 31 grudnia 2014 roku | 20 635 | 635 536 | (5 157) | 26 153 | 677 167 |
| Stan na 1 stycznia 2014 roku | 20 635 | 574 873 | 60 663 | - | 656 171 |
| Korekty wyniku z lat ubiegłych | - | - | (5 157) | - | (5 157) |
| Stan na 1 stycznia 2014 roku | 20 635 | 574 873 | 55 506 | - | 651 014 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 60 663 | (60 663) | - | - |
| Zysk netto danego okresu | - | - | - | 80 210 | 80 210 |
| Zmiany razem | - | 60 663 | (60 663) | 80 210 | 80 210 |
| Stan na 30 czerwca 2014 roku | 20 635 | 635 536 | (5 157) | 80 210 | 731 224 |

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2015 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner i Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak a na dzień 30 czerwca 2014 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner i Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak.

Na dzień publikacji raportu Zarząd Emitenta składa się z czterech osób, gdyż w dniu 16 lipca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała w skład Zarządu Echo Investment S.A. na okres wspólnej kadencji, powierzając pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta Panu Maciejowi Drozdowi.

W skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2015 roku wchodził: przewodniczący Karim Khairallah, wiceprzewodniczący Laurent Luccioni oraz członkowie Maciej Dyjas, George Graham, Przemysław Krych, Nebil Senman i Stefan Kawalec a na dzień 30 czerwca 2014 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Robert Oskard i Karol Żbikowski. Na dzień 30 czerwca 2015 roku w skład Komitetu Audytu na podstawie art. 86 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie wchodził Panowie Maciej Dyjas, Nebil Senman oraz Stefan Kawalec.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku.

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

Niniejsze śródroczne jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE. To jednostkowe sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2015 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA POPRZEDNIE OKRESY

Spółka skorygowała sprawozdania z lat ubiegłych w zakresie aktywowania na zapasy kosztów utrzymania gruntów przed 2010 rokiem. W wyniku tego zmieniona została wartość Zapasów, Aktywa z tyt. odroczonego podatku i Zysk / Strata z lat ubiegłych.

Poniżej pozycje, które uległy zmianie:

| STAN NA 30.06.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|--|---------|---------|---------|
| 1. Aktywa | | | |
| 1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 089 | 10 880 | 1 209 |
| 2.1. Zapasy | 330 617 | 336 983 | (6 366) |
| 2. Pasywa | | | |
| 1.3. Zysk / (strata) z lat ubiegłych | (5 157) | - | (5 157) |

| STAN NA 31.12.2014 | JEST | BYŁO | RÓŻNICA |
|--|---------|---------|---------|
| 1. Aktywa | | | |
| 1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 24 369 | 23 160 | 1 209 |
| 2.1. Zapasy | 341 658 | 348 024 | (6 366) |
| 2. Pasywa | | | |
| 1.3. Zysk / (strata) z lat ubiegłych | (5 157) | - | (5 157) |

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Polityka rachunkowości jest zgodna z tą z rocznego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2014 roku.

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

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

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

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

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

Koszt własny sprzedaży

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

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej 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 rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte.

Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Sprawozdawczość wg segmentów

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, które jest publikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

ZNACZĄCE SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim 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, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

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

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

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

Zapasy

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

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowałe dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych, które nie prowadziły na dzień 30 czerwca 2015 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

| ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN) | WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY | | |
|---|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | NA DZIEŃ 30.06.2015 | NA DZIEŃ 31.12.2014 | NA DZIEŃ 30.06.2014 |
| Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy | 869 139 | 868 800 | 923 800 |
| Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy | - | (56 028) | - |
| Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy | +/- 1 p.p. | +/- 1 p.p. | +/- 1 p.p. |
| Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy | 8 691 | 8 688 | 9 238 |
| Razem wpływ na wynik brutto okresu | 8 691 | 8 688 | 9 238 |
| Podatek dochodowy | 1 651 | 1 651 | 1 755 |
| Razem wpływ na wynik netto okresu | 7 040 | 7 037 | 7 483 |

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych i części projektów mieszkaniowych przez odrębne podmioty zależne, Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z jej realizacją. Największe transakcje w pierwszym półroczu 2015 roku z podmiotami powiązаныmi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej w dniu 1 lipca 2013 ze spółką Projekt Echo - 70 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych w Warszawie przy Al. Jana Pawła II. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2015 r. wynosi 2.629 tys. zł.

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej w dniu 31 października 2014 ze spółką Projekt Echo - 101 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego we Wrocławiu przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2015 r. wynosi 1.565 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - przebudowa centrum handlowego w Jeleniej Górze zawartej w dniu 1 lipca 2013 roku ze spółką Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z przebudową centrum handlowego na nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze przy ul. Jana Pawła II 52. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2015 r. wynosi 861 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej w dniu 31 października 2013 roku ze spółką Projekt Echo - 102 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2015 r. wynosi 1.847 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 31 października 2013 roku ze spółką Park Rozwoju – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1.462 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej w dniu 1 kwietnia 2014 roku ze spółką Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Opolskiej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2015 r. wynosi 1.491 tys. zł.

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

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

Powołanie osoby zarządzającej

Zarząd spółki Echo Investment S.A. („Emitent”, „Spółka”) informuje, że w dniu 16 lipca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała w skład Zarządu Echo Investment S.A. na okres wspólnej kadencji, powierzając pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta Panu Maciejowi Drozdowi.

Pan Maciej Drozd był od 1995 związany z Eastbridge Group, początkowo jak dyrektor finansowy spółek operacyjnych tej Grupy, a następnie od lipca 2009 do czerwca 2015 pełnił także funkcję dyrektora finansowego (CFO) oraz partnera zarządzającego w Eastbridge Group.

W spółkach Eastbridge Group Maciej Drozd zajmował między innymi następujące stanowiska:

2009 – czerwiec 2015: Dyrektor finansowy (CFO) DTH Partners, nowojorskiego dewelopera zajmującego się przekształcaniem budynków biurowych na Manhattanie na apartamentowce.

2009 – czerwiec 2015: Członek Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej NFI Empik Media & Fashion.

2010 – 2014: Dyrektor w Immobil, spółce notowanej na Euronext, zajmującej się budową, wynajmem i sprzedażą budynków biurowych i mieszkaniowych w Belgii, Polsce i Luksemburgu.

2003 – 2014: Dyrektor finansowy (CFO) w CDI, spółce zajmującej się rozwojem, zarządzaniem i sprzedażą nieruchomości z portfolio obejmującego ponad 30 aktywów, głównie handlowych na terenie Polski.

1999 – 2004: Dyrektor finansowy (CFO) DTC, polskiej spółki handlu detalicznego.

1995 – 1999: Dyrektor finansowy (CFO) Empik, polskiej spółki handlu detalicznego.

1990 –1995: Przed dołączeniem do Eastbridge Group Maciej Drozd pracował jako dyrektor finansowy w SMG/KRC oraz prowadził działalność usługową i handlową na własny rachunek.

Pan Maciej Drozd studiował filozofię, matematykę i zarządzanie na Uniwersytecie Warszawskim, jest magistrem filozofii, a także magistrem zarządzania UW, posiada także MBA University of Illinois.

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Pana Macieja Drozda, nie prowadzi on działalności konkurencyjnej wobec Spółki, jak również nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu konkurencyjnej spółki kapitałowej lub członek organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przedłużenie Umowy kredytowej

W dniu 19 sierpnia 2015 roku podpisano aneks nr 12 do Umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 21 sierpnia 2006 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie. Aneks zmniejsza kwotę limitu kredytu ze 100.000.000 PLN do 75.000.000 PLN i przedłuża termin spłaty do dnia 18 sierpnia 2017 roku. Kwota wykorzystanego kredytu obrotowego jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o marżę PKO BP SA.

Sprzedaż działki w Jeleniej Górze

Dnia 28.07.2015 Spółka sprzedała firmie Leroy - Merlin Inwestycje Sp. z o.o. nieruchomości niezabudowaną o powierzchni 5,155 ha położoną w Jeleniej Górze przy ul. Legnickiej za kwotę 9,5 mln PLN +VAT.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2015 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 666 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 589 tysięcy złotych.
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 589 tysięcy złotych.

W I półroczu 2015 roku utworzono rezerwę na premie dla kluczowych pracowników Spółki, w tym rezerwę na premie dla członków Zarządu w wysokości 5.561 tys. PLN.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w pierwszym półroczu 2015 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych.

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 418 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 394 tysięcy złotych.
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 268 tysięcy złotych.

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,

OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ SPÓŁKI ZE WSKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ

NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 2015 ROKU

Zawarcie znaczącej umowy

Zarząd spółki Echo Investment S.A. ("Spółka") informuje, że w dniu 22 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy opcji sprzedaży i podziału zysku (Put Option and Profit Sharing Agreement) pomiędzy Spółką jako sprzedającym, FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („Columbus”), podmiotem zależnym od Michała Sołowowa, jako kupującym oraz Michałem Sołowowem jako gwarantem („Umowa Opcji”).

Podstawowym celem zawarcia Umowy Opcji jest ograniczenie ryzyka inwestycyjnego Spółki związanego z budową i komercjalizacją budynku biurowego Q22, zlokalizowanego na działce przy zbiegu alei Jana Pawła II oraz ulicy Grzybowskiej w Warszawie („Nieruchomość”).

Na podstawie Umowy Opcji Spółka uzyskała uprawnienie sprzedaży udziałów w spółce Projekt Echo – 70 Sp. z o.o., która jest podmiotem zależnym od Spółki i właścicielem Nieruchomości („Echo-70”) („Prawo Opcji”), na warunkach tam przewidzianych.

Spółka jest uprawniona do skorzystania z Prawa Opcji w terminie 6 miesięcy od chwili otrzymania pozwolenia na użytkowanie Nieruchomości. Cena sprzedaży udziałów w przypadku skorzystania z Prawa Opcji będzie równa kapitałom własnym wniesionym do Echo-70, powiększonym o uzgodnione w Umowie Opcji oprocentowanie, pomniejszonym o niektóre koszty związane z inwestycją w Nieruchomość. W wypadku nieskorzystania z Prawa Opcji przez Spółkę Columbus uzyska uprawnienie, wedle jego wyboru (i) do otrzymania udziału w hipotetycznym zysku Spółki z inwestycji w Echo-70, wyliczonym na podstawie zadeklarowanej przez Echo wartości Nieruchomości („Wartość Nieruchomości”) („Zysk”) w wysokości 75% takiego Zysku; albo (ii) do nabycia udziałów w Echo-70 po cenie wyliczonej na podstawie Wartości Nieruchomości obniżonej o udział w Zysku.

W Umowie Opcji Columbus zobowiązał się spowodować, że w wypadku gdyby Spółka nie była w stanie zaciągnąć części finansowania od podmiotów trzecich z przyczyn leżących poza jej kontrolą („Brakujące Finansowanie”), Spółce zostanie udzielona pożyczka w wysokości 60% Brakującego Finansowania („Pożyczka”). Pożyczka może zostać podporządkowana finansowaniu udzielonemu przez podmioty trzecie na żądanie tych podmiotów. Dodatkowo w przypadku nabycia udziałów w Echo-70 Columbus zobowiązał się spłacić (i) pożyczki udzielone Echo-70 przez Spółkę i jej podmioty zależne wraz z narosłymi odsetkami; oraz (ii) wszelkie finansowanie udzielone przez podmioty trzecie wraz z narosłymi odsetkami, które jest związane z Nieruchomością („Finansowanie Zewnętrzne”), chyba że przed przeniesieniem udziałów w Echo-70 Columbus otrzyma pisemną zgodę od podmiotów udzielających Finansowania Zewnętrznego na nabycie tych udziałów, a Spółka wraz z jej podmiotami zależnymi zostanie w pełni i bezwarunkowo zwolniona z wszelkich zobowiązań pozostających w mocy w związku z Finansowaniem Zewnętrznym.

W Umowie Opcji strony przewidziały również powołanie na podstawie odrębnej umowy wyspecjalizowanego podmiotu („TIC Monitor”) („Umowa z TIC Monitor”), który będzie dostarczał Spółce oraz Columbusowi miesięczne raporty stanowiące podstawę do określenia płatności na podstawie Umowy Opcji.

W Umowie Opcji został przewidziany obowiązek zapłaty kar umownych w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania podstawowych zobowiązań Spółki oraz Columbusa, które to kary umowne mają zostać zabezpieczone gwarancjami wystawionymi przez instytucje finansowe (banki lub ubezpieczycieli).

Columbus będzie zobowiązany zapłacić Spółce (i) karę umowną w wysokości 220.000.000 zł, w wypadku gdy Columbus lub wskazany przez niego podmiot, pomimo skutecznego skorzystania przez Spółkę z Prawa Opcji, nie nabędzie udziałów w Echo-70 z winy Columbusa; lub (ii) karę umowną w wysokości 180.000.000 zł w wypadku umyślnego spowodowania przez Columbusa lub Michała Sołowowa, że TIC Monitor nie dostarczy w terminie stosownych obliczeń. Zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar. Dodatkowo, zgodnie z Umową Opcji, Michał Sołowow udzielił Spółce poręczenia za wszystkie zobowiązania Columbusa lub wskazanego przez Columbusa podmiotu, które wynikają z Umowy Opcji. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 670.000.000 zł i obowiązuje do 31 grudnia 2022 r.

Spółka będzie zobowiązana zapłacić Columbusowi (i) karę pieniężną w wysokości 180.000.000 zł w wypadku niewykonania Prawa Opcji lub niezłożenia Columbusowi oferty sprzedaży udziałów w Echo-70 w terminach określonych w Umowie Opcji; lub (ii) karę pieniężną w wysokości 180.000.000 zł, jeżeli TIC Monitor nie otrzyma we wskazanym terminie danych niezbędnych do dokonania obliczeń zgodnie z Umową z TIC Monitor.

Na moment zawarcia Umowy Opcji korzyść dla Spółki wynikająca z Prawa Opcji jest równa zobowiązaniu, które powstanie, w przypadku nieskorzystania z Prawa Opcji a zatem ich wycena wyniosła netto zero. Po początkowym ujęciu, Prawo Opcji a

także zobowiązanie, które powstanie w przypadku nieskorzystania z Prawa Opcji, zgodnie z MSR 39 pkt 46-47, wycenia się po koszcie.

Zawarcie znaczącej umowy

Zarząd spółki Echo Investment S.A. ("Spółka") informuje, że w dniu 24 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy zlecenia wystawienia gwarancji ubezpieczeniowej należytego wykonania umowy pomiędzy Spółką a Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie („PZU”) („Umowa”).

Na podstawie Umowy PZU zobowiązało się udzielić na zlecenie Spółki gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („Columbus”) do kwoty 180.000.000 zł, która będzie zabezpieczać płatność kar umownych lub udziału w hipotetycznym zysku Spółki z inwestycji w spółkę Projekt Echo – 70 Sp. z o.o., przewidzianych w umowie opcji sprzedaży i podziału zysku (Put Option and Profit Sharing Agreement), o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2015 z 22 czerwca 2015 r. („Gwarancja”). Gwarancja będzie ważna przez okres 12 miesięcy od dnia jej wystawienia. Termin ważności Gwarancji będzie mógł zostać przedłużony, jednak nie dalej niż do 31 grudnia 2018 r.

W przypadku wystawienia Gwarancji Spółka zobowiązana będzie do zapłaty miesięcznej składki obliczanej od wartości sumy gwarancyjnej wystawionej Gwarancji a także spowoduje, że na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Spółki zostaną ustanowione hipoteki o najwyższym pierwszeństwie w celu zabezpieczenia wiarygodności PZU wynikających z Umowy.

Spółka zobowiązała się również zwolnić PZU z odpowiedzialności za wszelkie zobowiązania, jakie mogą wyniknąć w związku z zawarciem Umowy. W szczególności w przypadku dokonania wypłaty z tytułu Gwarancji Spółka zobowiązała się do zwrotu PZU wszystkich kwot, które PZU wypłaci Columbusowi, realizując Gwarancję.

CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2015 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Hortus Apartaments przy ul. Korzeniowskiego)
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe I przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Osiedle Jaśminowe I przy ul. Karpia, Pod Klonami szeregi II przy ul. Rubież)
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokotów I przy ul. Konstruktorskiej, os. Zeusa na Bemowie)
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe I – III)
- sprzedaż działki:
 - w Kielcach przy Al. Solidarności (z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

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

- utworzenie w kosztach ogólnego zarządu rezerwy na premie dla kluczowych pracowników Spółki skutkujące obniżeniem zysku brutto o 14 mln PLN,
- aktualizacja wartości działki w Warszawie (Las Młociński) skutkująca obniżeniem zysku brutto o 8,9 mln PLN.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PREZENTOWANYM OKRESIE

Działalność Spółki obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Systematyczna realizacja projektów dla spółek zależnych w oparciu o umowy przygotowania inwestycji i zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym w dużym stopniu zapewniają systematyczne 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. Przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji dla podmiotów zewnętrznych, 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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

| RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| a) środki trwałe, w tym | 6 032 | 7 247 | 7 870 |
| - grunty | 164 | 165 | 166 |
| - budynki, lokale oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 2 804 | 2 849 | 3 143 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 137 | 261 | 440 |
| - środki transportu | 2 443 | 3 350 | 3 670 |
| - inne środki trwałe | 484 | 622 | 451 |
| b) środki trwałe w budowie | 70 | - | 9 |
| c) zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe, razem | 6 102 | 7 247 | 7 879 |

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

NOTA 2A

| ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|----------------|--------------|--------------|
| Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu | 2 903 | 3 172 | 3 172 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 8 527 | - | - |
| - przeniesienia zapasów | 8 527 | - | - |
| - | - | - | - |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | (5 220) | (269) | (303) |
| - sprzedaż | - | - | - |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (5 160) | - | - |
| - zmiana wyceny nieruchomości | (60) | (269) | (303) |
| Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu | 6 210 | 2 903 | 2 869 |

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

Na 30 czerwca 2015 r. Spółka posiadała nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wycena została sporządzona w tej walucie i przeszacowana na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2015 r.

W I półroczu 2015 roku grupa przeniosła do aktywów przeznaczonych do sprzedaży nieruchomość gruntową w Jeleniej Górze w związku z jej sprzedażą w lipcu 2015 roku.

NOTA 3A

| UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | | | |
| - w jednostkach zależnych | 866 296 | 865 957 | 921 157 |
| - w jednostkach współzależnych | 1 500 | 1 500 | 1 500 |
| - w jednostkach stowarzyszonych | 13 | 13 | 13 |
| Udziały lub akcje, razem | 867 809 | 867 470 | 922 670 |

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

NOTA 3B

| ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| a) stan na początek okresu, w tym: | 867 470 | 925 441 | 925 441 |
| - akcje i udziały | 867 470 | 925 441 | 925 441 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 339 | 944 | 1 |
| - zakup udziałów | 120 | 151 | 1 |
| - podwyższenie kapitału | 219 | 793 | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | (58 915) | (2 772) |
| - sprzedaż udziałów | - | (50) | - |
| - obniżenie kapitału | - | (2 837) | (2 772) |
| - odpis aktualizujący wartość | - | (56 028) | - |
| d) stan na koniec okresu, w tym: | 867 809 | 867 470 | 922 670 |
| - akcje i udziały | 867 809 | 867 470 | 922 670 |

Jednocześnie w 2015 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

Dellia Investments Sp. z o. o. o wartości 119 tys. zł.

W 2015 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- Projekt Echo - 97 Sp. z o.o. o Sp. K. wartości 50 tys. zł.

- Projekt Echo - 98 Sp. z o.o. o Sp. K. wartości 50 tys. zł.

- El Option S.A. wartości 100 tys. zł.

NOTA 4

| UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|----------------|----------------|------------|
| - w jednostkach zależnych | 285 803 | 156 929 | - |
| - w pozostałych jednostkach | 18 | 58 | 46 |
| Udzielone pożyczki długoterminowe, razem | 285 821 | 156 987 | 46 |

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2015 ROKU

| NAZWA KONTRAHENTA | KWOTA [W TYS. PLN] | OPROCENTOWANIE | TERMIN SPŁATY |
|---|-----------------------|------------------|------------------|
| Echo - Park Rozwoju Sp. z o. o. S.K.A. | 44 230 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Echo - Opolska Business Park sp. z o. o. S.K.A. | 40 660 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Dellia Investment SA | 4 055 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Echo Investment Hungary Ingtatlanhasznosito KFT | 28 936 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Echo - Projekt Management Ingtatlanhasznosito KFT | 762 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| El Project CYP - 1 LIMITED | 7 476 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A. | 10 000 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o. o. S.K.A. | 11 000 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Echo-West Gate Sp. z o. o. S.K.A. | 4 150 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| Projekt Echo 62 - Magellan West Sp. z o. o. S.K.A. | 125 000 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2016 |
| pozostałe - jednostki niepowiązane | 18 | Wibor 3M + marża | |
| Razem: | 276 287 | | |

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2014 ROKU

| NAZWA KONTRAHENTA | KWOTA [W TYS. PLN] | OPROCENTOWANIE | TERMIN SPŁATY |
|------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| pozostałe - jednostki niepowiązane | 46 | Wibor 6M + marża | 31 maj 2016 |
| Razem: | 46 | | |

NOTA 4A

| UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| a) w jednostkach zależnych | | | |
| - udzielone pożyczki | 31 769 | 106 112 | 108 992 |
| - odsetki | 322 | 209 | 4 347 |
| | 32 091 | 106 321 | 113 339 |
| b) w pozostałych jednostkach | | | |
| - udzielone pożyczki | 23 | 24 822 | 22 244 |
| - odsetki | - | 205 | 118 |
| | 23 | 25 027 | 22 362 |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem | 32 114 | 131 348 | 135 701 |

Nota 4A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

NOTA 4B

| UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| a) w walucie polskiej | 32 114 | 106 335 | 135 701 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | 25 013 | - |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem | 32 114 | 131 348 | 135 701 |

Nota 4B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2015 ROKU

| NAZWA KONTRAHENTA | KWOTA [W TYS. PLN] | OPROCENTOWANIE | TERMIN SPŁATY |
|--|-----------------------|------------------|------------------|
| Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A. | 1 600 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2015 |
| Veneda - Projekt Echo 97 Sp. z o. o. S.K.A. | 2 260 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2015 |
| SPV 1 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A. | 580 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2015 |
| Projekt Beethovena - Grupa Echo SP. z o. o. S.K.A. | 3 000 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2015 |
| EBR Global Services Sp. z o.o. | 2 | Wibor 3M + marża | 30 wrzesień 2015 |
| Pure Systems Sp. z o. o. | 12 000 | Wibor 3M + marża | 30 czerwiec 2016 |
| Avatar - Projekt Echo 93 Sp. z o. o. S.K.A. | 12 130 | Wibor 3M + marża | 30 czerwiec 2016 |
| Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. | 197 | Wibor 3M + marża | 30 czerwiec 2016 |
| pozostałe - jednostki niepowiązane | 23 | Wibor 3M + marża | |
| Razem: | 31 792 | | |

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU

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

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2014 ROKU

| NAZWA KONTRAHENTA | KWOTA [W TYS. PLN] | OPROCENTOWANIE | TERMIN SPŁATY |
|---|-----------------------|------------------|------------------|
| Magellan Pro-Service Sp. z o. o. | 22 244 | Wibor 3M + marża | 30 kwiecień 2015 |
| Dellia Investment S.A. | 2 | Wibor 3M + marża | 30 wrzesień 2014 |
| Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT | 24 115 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2014 |
| EI Project CYP 1 LIMITED | 49 384 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2014 |
| Barconsel Holding Limited | 191 | Wibor 3M + marża | 30 wrzesień 2014 |
| Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A. | 35 300 | Wibor 3M + marża | 31 grudzień 2014 |
| Razem: | 131 236 | | |

NOTA 5

| ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|---------------|---------------|----------------|
| 1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu | 24 369 | 12 661 | 12 661 |
| nieruchomości inwestycyjne | (234) | (285) | (285) |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek | (559) | (329) | (329) |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | (489) | (656) | (656) |
| strata podatkowa | 60 | 121 | 121 |
| zapasy | 7 862 | 6 175 | 6 175 |
| udziały i akcje | 23 596 | 12 951 | 12 951 |
| pozostałe | (5 867) | (5 316) | (5 316) |
| 2. Zwiększenia | 5 675 | 12 550 | 836 |
| nieruchomości inwestycyjne | 951 | 51 | 58 |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | 222 | 167 | 130 |
| strata podatkowa | 1 362 | - | - |
| zapasy | 84 | 1 687 | 648 |
| udziały i akcje | - | 10 645 | - |
| pozostałe | 3 056 | - | - |
| 3. Zmniejszenia | (765) | (842) | (1 408) |
| nieruchomości inwestycyjne | - | - | - |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek | (765) | (230) | (520) |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | - | - | - |
| strata podatkowa | - | (61) | (61) |
| pozostałe | - | (551) | (827) |
| 4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu | 29 279 | 24 369 | 12 089 |
| nieruchomości inwestycyjne | 717 | (234) | (227) |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek | (1 324) | (559) | (849) |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji | (267) | (489) | (526) |
| strata podatkowa | 1 422 | 60 | 60 |
| zapasy | 7 946 | 7 862 | 6 823 |
| udziały i akcje | 23 596 | 23 596 | 12 951 |
| pozostałe | (2 811) | (5 867) | (6 143) |

Spółka nie ma pozycji, od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

NOTA 6A

| ZAPASY [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| a) półprodukty i produkty w toku | 282 780 | 263 850 | 273 462 |
| b) produkty gotowe | 31 900 | 39 827 | 20 656 |
| c) towary | 32 396 | 37 981 | 36 499 |
| Zapasy, razem | 347 076 | 341 658 | 330 617 |

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

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

NOTA 6B

| ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|------------|------------|------------|
| Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt | (8 878) | (6 043) | 1 703 |
| Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody | 1 279 | - | - |

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy w trakcie pierwszego półrocza 2015 r. wynosiła 7 599 tys. zł (na 31 grudnia 2014 r.: 6 043 tys. zł i na 30 czerwca 2014r.: 1 703 tys. zł).

Produkcja w toku, do której w ciągu roku nie było kapitalizacji kosztów finansowania wynosiła na dzień 30 czerwca 2015 r. 179 775 tys. zł.

NOTA 7A

| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| a) wobec jednostek zależnych | - | - | - |
| b) wobec pozostałych jednostek | | | |
| - otrzymane zaliczki | - | - | - |
| - otrzymane kaucje | 666 | 866 | 1 298 |
| - kredyt | - | - | 20 082 |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 549 200 | 759 410 | 563 587 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 549 866 | 760 276 | 584 967 |

NOTA 7B

| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| a) powyżej 1 roku do 3 lat | 482 178 | 598 174 | 348 200 |
| b) powyżej 3 do 5 lat | 67 614 | 162 046 | 236 767 |
| c) powyżej 5 lat | 74 | 56 | - |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 549 866 | 760 276 | 584 967 |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: | 5,84% | 5,79% | 6,56% |

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 7E.

NOTA 7C

| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| a) w walucie polskiej | 549 866 | 760 276 | 584 967 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 549 866 | 760 276 | 584 967 |

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

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

NOTA 7D

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2015

| NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ | SIEDZIBA | KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY | | KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY | | WARUNKI OPROCENTO WANIA | TERMIN SPŁATY | ZABEZPIECZENIE |
|---|----------|--------------------------------------|--------|--|--------|-------------------------------|------------------|--|
| | | W TYS. ZŁ | WALUTA | W TYS. ZŁ | WALUTA | | | |
| Linie kredytowe | | | | | | | | |
| PeKaO S.A. | Warszawa | 75 000 | PLN | 44 082 | PLN | Wibor 1M + marża | 2016-06-30* | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN, |
| PKO BP S.A. | Warszawa | 100 000** | PLN | 25 770 | PLN | Wibor 1M + marża | 2015-08-19** | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco |
| Alior Bank S.A. | Warszawa | 30 000 | PLN | - | PLN | Wibor 3M + marża | 2016-01-30 | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN |
| BZ WBK S.A. | Wrocław | 75 000 | PLN | 44 815 | PLN | Wibor 1M + marża | 2016-07-30*** | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN, |
| Razem | | 280 000 | | 114 667 | | | | |

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

** 19.08.2015 podpisano aneks do Umowy Kredytowej zmniejszający limit kredytu do 75 mln PLN oraz przedłużający termin spłaty kredytu do 18.08.2017 r.

*** 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.

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

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

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

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

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2014

| NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ | SIEDZIBA | KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY | | KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY | | WARUNKI OPROCENTO WANIA | TERMIN SPŁATY | ZABEZPIECZENIE |
|---|----------|--------------------------------------|--------|--|--------|-------------------------------|------------------|--|
| | | W TYS. ZŁ | WALUTA | W TYS. ZŁ | WALUTA | | | |
| Linie kredytowe | | | | | | | | |
| PeKaO S.A. | Warszawa | 75 000 | PLN | 38 089 | PLN | Wibor 1M + marża | 2015-06-30 | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN, weksel własny in blanco |
| PKO BP S.A. | Warszawa | 60 000 | PLN | 54 937 | PLN | Wibor 1M + marża | 2014-08-19 | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco |
| Alior Bank S.A. | Warszawa | 30 000 | PLN | 26 258 | PLN | Wibor 3M + marża | 2016-01-30 | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco |
| BZ WBK S.A. | Wrocław | 50 000 | PLN | 29 235 | PLN | Wibor 1M + marża | 2014-07-30 | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco |
| Kredyt obrotowy | | | | | | | | |
| PKO BP S.A. | Warszawa | 40 000 | PLN | 20 082 | PLN | Wibor 1M + marża | 2015-08-19 | pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco |
| Razem | | 255 000 | | 168 601 | | | | |

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 7E

DLUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

| DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU | WARTOŚĆ NOMINALNA | WARUNKI OPROCENTOWANIA | TERMIN WYKUPU | GWARANCJE/ ZABEZPIECZENIA | RYNEK NOTOWAŃ |
|--|----------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| obligacje (mBank S.A.) | 200 000 | Wibor 6M + marża | 2017-04-28 | brak | BondSpot |
| obligacje (mBank S.A.) | 145 000 | Wibor 6M + marża | 2016-02-11 | brak | Brak |
| obligacje (mBank S.A.) | 100 000 | Wibor 6M + marża | 2019-02-19 | brak | BondSpot |
| obligacje (mBank S.A.) | 80 000 | Wibor 6M + marża | 2018-06-19 | brak | BondSpot |
| obligacje (mBank S.A.) | 70 500 | Wibor 6M + marża | 2019-05-15 | brak | BondSpot |
| Obligacje niepubliczne | 595 500 | | | | |
| obligacje (PKO BP)seria C | 75 000 | Wibor 6M + marża | 2018-03-04 | brak | BondSpot |
| obligacje (PKO BP)seria A | 50 000 | Wibor 6M + marża | 2016-06-26 | brak | BondSpot |
| obligacje (PKO BP)seria D | 50 000 | Wibor 6M + marża | 2018-04-20 | brak | BondSpot |
| obligacje (PKO BP)seria B | 25 000 | Wibor 6M + marża | 2016-07-02 | brak | BondSpot |
| Obligacje publiczne | 200 000 | | | | |
| Razem | 795 500 | | | | |

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

Na dzień 30 czerwca 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.

NOTA 8A

| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| - handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności: | 58 | 3 | 157 |
| - do 12 miesięcy | 58 | 3 | 157 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - | - |
| - handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności: | 7 836 | 18 567 | 8 487 |
| - do 12 miesięcy | 7 836 | 18 567 | 8 487 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, razem | 7 894 | 18 570 | 8 644 |
| - otrzymane zaliczki | 30 928 | 15 541 | 38 675 |
| - otrzymane kaucje | 3 801 | 3 406 | 2 096 |
| Otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki, razem | 34 729 | 18 947 | 40 771 |
| - z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 1 916 | 9 342 | 1 142 |
| Podatki, razem | 1 916 | 9 342 | 1 142 |
| - pozostałe zobowiązania | 17 459 | 7 166 | 4 892 |
| - z tytułu wynagrodzeń | - | 2 | 2 |
| - inne (wg tytułów) | 17 459 | 7 164 | 4 890 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem | 17 459 | 7 166 | 4 892 |
| Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe, razem | 61 998 | 54 025 | 55 449 |

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej. Wzrost wartości w pozycji „Otrzymane zaliczki” wynika z większej ilości podpisanych umów przedwstępnych.

NOTA 9A

| KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| wobec pozostałych jednostek | | | |
| - kredyty i pożyczki, | 114 667 | 25 801 | 148 519 |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 254 637 | 159 605 | 153 587 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem | 369 304 | 185 406 | 302 106 |

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

NOTA 9B

| KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| wobec pozostałych jednostek | | | |
| w walucie polskiej | 369 304 | 185 406 | 302 106 |
| Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem | 369 304 | 185 406 | 302 106 |

NOTA 10

| ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| a) stan na początek okresu | | | |
| - rezerwy na kary | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| - sprawy sądowe | 800 | - | - |
| | 800 | - | - |
| b) stan na koniec okresu | | | |
| - rezerwy na kary | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| - sprawy sądowe | 800 | - | - |
| | 2 800 | 2 000 | 2 000 |

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

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

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

NOTA 11

| POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN] | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| 1. Należności warunkowe | - | - | - |
| 2. Zobowiązania warunkowe | | | |
| 2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) | 643 284 | 695 991 | 409 919 |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń | 643 284 | 695 991 | 409 919 |
| 2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu) | 2 306 | 2 541 | 3 443 |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń | 2 306 | 2 541 | 3 443 |
| | 645 590 | 698 532 | 413 362 |
| 3. Inne (z tytułu) | | | |
| - spraw sądowych przeciwko Echo Investment | 81 | 181 | 682 |
| | 81 | 181 | 682 |
| Razem | 645 671 | 698 713 | 414 044 |

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

1. Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Wartość poręczenia to 219.517 tys. zł.

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

3. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w Galerii Olimpia w Betchatowie. Wartość gwarancji to 88 tys. zł.

4. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Hortę 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 20.972 tys. zł.

5. Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 37.750 tys. zł.
6. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. Wysokość gwarancji to 26.865 tys. zł.
7. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK PLC. Wysokość gwarancji to 27.106 tys. zł.
8. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w Galerii Echo w Kielcach. Wysokość gwarancji to 151 tys. zł.
9. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A. Wysokość gwarancji to 251.664 tys. zł.
10. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK PLC. Wysokość gwarancji to 34.974 tys. zł.
11. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. Wysokość gwarancji to 13.148 tys. zł.
12. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West Gate we Wrocławiu. Wysokość gwarancji to 11.200 tys. zł.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 12

| PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN] | 01.01.2015 -30.06.2015 | 01.01.2014 -30.06.2014 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej | 12 086 | 5 584 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| B. Usługi realizacji inwestycji | 15 834 | 32 800 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 15 829 | 30 940 |
| od jednostek zależnych | 15 829 | 30 940 |
| C. Obrót nieruchomościami | 2 957 | 1 226 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| D. Usługi najmu | 1 903 | 1 791 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 971 | 969 |
| od jednostek zależnych | 971 | 969 |
| od jednostki dominującej | - | - |
| E. Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne | 21 949 | 20 868 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 21 946 | 20 868 |
| od jednostek zależnych | 21 946 | 20 868 |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody | 12 895 | 14 126 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 12 074 | 13 685 |
| od jednostek zależnych | 12 073 | 13 683 |
| od kluczowego personelu | 1 | 2 |
| Przychody operacyjne, razem | 67 624 | 76 395 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 50 820 | 66 462 |
| od jednostek zależnych | 50 819 | 66 460 |
| od jednostki dominującej | - | - |
| od kluczowego personelu | 1 | 2 |

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

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

NOTA 13

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS. PLN]

| LP. | RODZAJ INSTRUMENTU | NOTA | WARTOŚĆ BILANSOWA (W TYS. PLN) | | |
|-------------------------------|---|------|--------------------------------|------------|------------|
| | | | 30.06.2015 | 31.12.2014 | 30.06.2014 |
| Aktywa finansowe | | | | | |
| 1. | Pożyczki i należności: | | | | |
| | -pożyczki długoterminowe | 4 | 285 821 | 156 987 | 46 |
| | -pożyczki krótkoterminowe | 4 | 32 114 | 131 348 | 135 701 |
| | -należności handlowe | | 18 414 | 33 475 | 28 365 |
| | -przekazane zaliczki | | 11 882 | 12 421 | 12 780 |
| 2. | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | | 21 727 | 59 082 | 185 445 |
| Zobowiązania finansowe | | | | | |
| 1. | Pozostałe zobowiązania finansowe : | | | | |
| | -zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych | | 803 837 | 919 015 | 717 174 |
| | -zobowiązania handlowe | | 7 894 | 18 570 | 8 644 |
| | -kredyty i pożyczki | 7,9 | 114 667 | 25 801 | 168 601 |

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

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

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

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

Dnia: 31 sierpnia 2015 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ECHO INVESTMENT SA
I GRUPY KAPITAŁOWEJ
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2015 ROKU

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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 i Rumunii oraz na Ukrainie.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz 30 czerwca 2014 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 362 i 373 osoby.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończonych 30 czerwca 2015 roku oraz dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku i dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

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.

1. 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:

ZREALIZOWANE WYNIKI OPERACYJNE W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2015 ROKU W PODZIALE NA SEGMENTY:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | PRZYCHODY [W MLN PLN] | UDZIAŁ % | KOSZTY [W MLN PLN] | UDZIAŁ % |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| centra handlowe i handlowo-rozrywkowe | 162,9 | 59,5% | 53,4 | 38,5% |
| powierzchnie mieszkaniowe | 65,7 | 24,0% | *56,8 | 41,0% |
| obiekty biurowe | 41,6 | 15,2% | 24,3 | 17,5% |
| nieprzypisane do ww. segmentów | 3,6 | 1,3% | 4,2 | 3,0% |
| wyniki operacyjne, razem | 273,8 | 100,0% | 138,7 | 100,0% |

*zawiera utworzoną rezerwę na działkę w Warszawie (Las Młociński) 8,9mln PLN.

W I półroczu 2015 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za 2014 rok.

ZREALIZOWANE WYNIKI OPERACYJNE W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2014 ROKU W PODZIALE NA SEGMENTY:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | PRZYCHODY [W MLN PLN] | UDZIAŁ % | KOSZTY [W MLN PLN] | UDZIAŁ % |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| centra handlowe i handlowo-rozrywkowe | 158,3 | 70,9% | 55,2 | 55,7% |
| powierzchnie mieszkaniowe | 20,6 | 9,2% | 19,0 | 19,1% |
| obiekty biurowe | 40,4 | 18,1% | 20,0 | 20,2% |
| nieprzypisane do ww. segmentów | 4,1 | 1,8% | 5,0 | 5,0% |
| wyniki operacyjne, razem | 223,4 | 100,0% | 99,2 | 100,0% |

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE PROJEKTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na 30 czerwca 2015 posiadała w portfolio projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 30 czerwca 2015 portfel Grupy obejmował 10 centrów handlowych i 8 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 30 CZERWCA 2015

| MIASTO | LOKALIZACJA | NAZWA | GLA ¹ [MKW] | NOI ² [MLN EUR] |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Kielce | ul. Świętokrzyska | Galeria Echo | 73 400 | 12,6 |
| Wrocław | Plac Grunwaldzki | Pasaż Grunwaldzki | 50 900 | 14,5 |
| Szczecin | Al. Wyzwolenia | Galaxy | 42 300 | 12,6 |
| Kalisz | ul. Górnośląska | Amber | 35 800 | 5,3 |
| Jelenia Góra | Al. Jana Pawła II | Galeria Echo | 31 300 | 3,9 |
| Bełchatów | ul. Kolejowa | Galeria Olimpia | 21 600 | 2,9 |
| Szczecin | Al. Struga | Outlet Park | 16 700 | 3,4 |
| Łomża | ul. Zawadzka 38 | Galeria Veneda | 15 100 | 2,4 |
| Bełchatów | ul. Kolejowa | Galeria Echo | 11 700 | 0,8 |
| Przemysł | ul. 29 Listopada | Galeria Echo | 5 800 | 0,4 |
| CENTRA HANDLOWE | RAZEM | | 304 600 | 58,8 |
| Poznań | ul. Baraniaka | Malta Office Park | 29 000 | 5,3 |
| Warszawa | ul. Konstruktorska | Park Rozwoju (etap I) | 19 400 | 3,2 |
| Warszawa | ul. Konstruktorska | Park Rozwoju (etap II) | 16 000 | 2,8 |
| Wrocław | ul. Lotnicza | West Gate | 16 300 | 2,8 |
| Szczecin | ul. Malczewskiego | Oxygen | 13 800 | 2,6 |
| Kielce | Al. Solidarności | Astra Park* | 11 800 | 1,8 |
| Warszawa | ul. Postępu | Biurowiec Polkomtel** | 10 200 | 1,9 |
| Katowice | ul. Francuska | A4 Business Park (etap I) | 8 900 | 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 |
| BIURA | RAZEM | | 141 000 | 24,6 |
| PROJEKTY NA WYNAJEM | RAZEM | | 445 600 | 83,4 |

* Projekt nie uwzględnia powierzchni zajmowanej przez Grupę Kapitałową Echo.

** Biurowiec Polkomtel (Warszawa, ul. Postępu) powierzchnia oraz NOI stanowi 50% projektu przypadającą na Grupę Kapitałową.

Najemcami powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych są krajowe i międzynarodowe sieci handlowe oraz lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców powierzchni handlowych należą:

- hipermarkety: Real, Tesco, E.Leclerc, Carrefour
- specjalistyczne sieci handlowe: Empik, RTV Euro AGD, Saturn,
- sieci odzieżowe: C&A, H&M, Zara, Reserved, TK Maxx

¹ GLA (gross leasable area) – powierzchnia najmu brutto wraz z powierzchniami magazynowymi i wspólnymi wynajmowanymi

² NOI (net operating income) – dochód operacyjny netto z uwzględnieniem pełnego wynajmu

- sieci z branży kulturalno-rozrywkowej: Helios, Multikino,
- sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann, Sephora, Super-Pharm.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom oraz lokalnym firmom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: IBM Global Services Delivery Centre, Nokia Solutions Networks, Grant Thornton Fraczkowiak, PKP Cargo, Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Nordea Bank Polska, Polkomtel, ING Usługi Finansowe S.A., BRIGHTONE SP.Z O.O., PKO Bank Polska, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Samsung Electronics Polska, Ericsson, Provident Polska 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 |
|--|---------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Szczecin Outlet Park, (etap II) | 5 000 | 0,8 | I H 2015 | II H 2015 |
| PROJEKTY W BUDOWIE | 5 000 | 0,8 | | |
| Katowice, ul. Kościuszki | 42 900 | 8,7 | I H 2016 | II H 2017 |
| Szczecin Galaxy, (rozbudowa) | 15 000 | 3,4 | I H 2016 | II H 2017 |
| Szczecin Outlet Park, (etap III) | 3 400 | 0,6 | II H 2017 | I H 2018 |
| Szczecin Outlet Park, (Fitness & Medical Center) | 2 200 | 0,2 | I H 2016 | I H 2016 |
| PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU | 63 500 | 12,9 | | |
| CENTRA HANDLOWE RAZEM | 68 500 | 13,7 | | |

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 |
| Gdańsk Tryton | 23 700 | 4,4 | II H 2013 | II H 2015 |
| Kraków Opolska (etap I) | 19 100 | 3,4 | I H 2014 | II H 2015 |
| Wrocław Nobilis | 16 900 | 3,3 | II H 2014 | I H 2016 |
| Katowice A4 Business Park (etap III) | 12 000 | 2,1 | I H 2015 | II H 2016 |
| Łódź Symetris (etap I) | 9 400 | 1,5 | I H 2015 | II H 2017 |
| PROJEKTY W BUDOWIE | 133 600 | 28,7 | | |
| Kraków Opolska (etap II) | 19 100 | 3,4 | II H 2015 | I H 2017 |
| Kraków Opolska (etap III) | 19 100 | 3,4 | I H 2017 | I H 2019 |
| Wrocław Sucha (etap I) | 17 300 | 3,2 | II H 2015 | I H 2017 |
| Wrocław Sucha (etap II) | 7 400 | 1,4 | I H 2017 | I H 2018 |
| Łódź Symetris (etap II) | 9 500 | 1,5 | I H 2016 | II H 2017 |
| PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU | 72 400 | 12,9 | | |
| PROJEKTY BIUROWE RAZEM | 206 000 | 41,6 | | |

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

| PROJEKT | PUM [MKW] | PRZYCHODY [MLN] | ROZPOCZĘCIE REALIZACJI | ZAKOŃCZENIE REALIZACJI |
|---|----------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Warszawa, Nowy Mokołów (etap II) | 11 900 | 96,7 | I H 2014 | I H 2016 |
| Poznań, Sowińskiego (etap I) | 7 100 | 48,6 | I H 2014 | I H 2016 |
| Poznań, Sowińskiego (etap II) | 2 600 | 19,6 | I H 2015 | I H 2017 |
| Poznań, Sowińskiego (etap III) | 5 000 | 34,3 | I H 2015 | I H 2017 |
| Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (etap II) | 4 500 | 24,6 | I H 2015 | I H 2017 |
| Kraków, Czarodziejska | 5 600 | 81,2 | II H 2014 | I H 2016 |
| Kraków, Bronowicka | 3 000 | 22,6 | II H 2013 | II H 2015 |
| Wrocław, Grota Roweckiego (etap I) | 5 900 | 31,3 | I H 2014 | II H 2015 |
| Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II) | 5 500 | 27,7 | I H 2014 | II H 2015 |
| PROJEKTY W REALIZACJI [PUM] | 51 100 | 386,6 | | |
| Warszawa, Nowy Mokołów (etap III) | 16 100 | 128,3 | II H 2015 | II H 2017 |
| Warszawa, Nowy Mokołów (etap IV) | 3 200 | 27,1 | II H 2015 | II H 2017 |
| Warszawa, Princess, Puławska | 4 900 | 76,9 | II H 2016 | II H 2018 |
| Poznań, Jackowskiego | 8 100 | 52,4 | I H 2015 | I H 2015 |
| Poznań, Naramowice, Pod Klonami szeregowa | 1 900 | 8,9 | I H 2016 | II H 2017 |
| Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (III) | 4 200 | 23,1 | II H 2016 | II H 2018 |
| Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (IV) | 5 100 | 27,7 | I H 2018 | I H 2020 |
| Poznań, Sowińskiego (etap IV) | 5 100 | 35,1 | II H 2017 | I H 2019 |
| Kraków, Kościuszki | 5 200 | 58,3 | II H 2015 | II H 2017 |
| Kraków, Spiska I | 6 600 | 52,0 | II H 2015 | II H 2017 |
| Kraków, Spiska II | 9 000 | 73,6 | II H 2016 | II H 2018 |
| Kraków, Spiska III | 4 800 | 40,6 | I H 2018 | I H 2020 |
| Kraków, Rydla | 8 700 | 63,8 | I H 2017 | I H 2019 |
| Kraków, Rakowicka | 7 400 | 63,7 | I H 2016 | I H 2018 |
| Wrocław, Grota Roweckiego (etap II) | 2 900 | 16,1 | I H 2016 | II H 2017 |
| Wrocław, Grota Roweckiego (etap III) | 9 600 | 50,6 | I H 2018 | II H 2019 |
| Wrocław, Gdańska | 4 000 | 29,4 | II H 2016 | I H 2018 |
| Łódź, Osiedle Jarzębinowe III | 6 500 | 32,4 | II H 2015 | II H 2017 |
| Łódź, Wpdna (etap I) | 5 300 | 26,7 | I H 2016 | I H 2018 |
| Łódź, Wpdna (etap II) | 8 400 | 45,6 | I H 2018 | II H 2019 |
| PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM] | 127 000 | 932,3 | | |
| PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM | 178 100 | 1318,9 | | |

DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ

| PROJEKT | POW. DZIAŁKI [MKW] | PRZYCHODY [MLN] | ROZPOCZĘCIE REALIZACJI | ZAKOŃCZENIE REALIZACJI |
|--|-----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dyminy, Osiedle Południowe (etap III) | 43 400 | 7,1 | II H 2013 | II H 2014 |
| Kielce, Występa | 134 500 | 15,5 | II H 2016 | II H 2020 |
| Poznań, Sołacz | 13 700 | 11,0 | I H 2017 | II H 2017 |
| Warszawa, Rezydencje Leśne (w trakcie sprzedaży) | 52 900 | 35,4 | I H 2011 | II H 2012 |
| RAZEM GRUNTY | 244 500 | 69,0 | | |

GRUNTY INWESTYCYJNE- PROJEKTY W FAZIE KONCEPCYJNEJ

| PROJEKT | POW. DZIAŁKI [MKW] | KOMENTARZ |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Warszawa, Grzybowska, Browary | 43 700 | |
| Warszawa, Woronicza, Park Rozwoju III | 9 500 | |
| Warszawa, Beethovena | 28 900 | |
| Warszawa, Taśmowa | 30 800 | |
| Lublin, Poligonowa | 1 060 000 | |
| Lublin | 4 700 | |
| Poznań, Hetmańska | 65 300 | |
| Poznań, Naramowice | 350 000 | |
| Poznań, Pamiątkowo | 870 000 | |
| Szczecin, Struga | 25 800 | |
| Słupsk | 65 700 | |
| Jelenia Góra, Leroy Merlin | 51 700 | działka sprzedana w lipcu 2015 |
| Koszalin | 39 300 | |
| Katowice, Jankego | 26 200 | |
| Łódź, Okopowa | 21 800 | |
| Kraków, Focha, Cracovia | 17 400 | |
| Zabrze | 8 100 | |
| Kielce, Zagnańska | 6 900 | |
| Radom | 6 300 | |
| Częstochowa | 4 400 | |
| Kijów, Dehtiarivska | 43 300 | |
| Brasov Korona, (Rumunia) | 49 700 | |
| Budapeszt Mundo, (Węgry) | 67 700 | |
| RAZEM GRUNTY INWESTYCYJNE | 2 897 200 | |

3. 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 ustalone 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 30 czerwca 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.

Ponadto 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 mln. 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,

Agentem emisji jest Dom Maklerski Banku PKO Bank Polski.

Echo Investment S.A. wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30 CZERWCA 2015 [TYS. PLN]

| NAZWA BANKU | NOTOWANA NA BONDSBOT | CHARAKTER INSTRUMENTU | KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ] | TERMIN WYKUPU OBLIGACJI | WARUNKI OPROCENTOWANIA |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 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 |
| Obligacje niepubliczne | | | 595 500 | | |
| 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 |
| Obligacje publiczne | | | 200 000 | | |
| RAZEM | | | 795 500 | | |

Dnia 18 maja 2015 roku Spółka Echo Investment S.A. wykupiła obligacje na łączną kwotę 115 mln PLN.

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY

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

5. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

UMOWY PORĘCZEŃ

OBOWIAZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 30 CZERWCA 2015

| PORĘCZENIE NA RZECZ | WARTOŚĆ [TYS. PLN] | TERMIN WAŻNOŚCI | TYTUŁEM |
|------------------------------|--------------------|--|---|
| TESCO (POLSKA) SP. Z O.O. | 15 000 | do dnia 30.06.2015 r. | Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. |
| BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. | 219 517 | 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. |

W dniu 30.06.2015 r. wygasło poręczenie w wysokości 15 000 000,00 PLN wystawione przez Echo Investment S.A. na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zwrotu wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.

Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Kapitałową na dzień 30 czerwca 2015 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2,76 mln PLN, 4,71 mln EUR, 0 USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD

UMOWY GWARANCJI

OBOWIAZUJĄCE GWARANCJE NA 30 CZERWCA 2015

| 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 | 88 | do dnia 10.08.2015 r. | Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Olimpia w Bełchatowie. |
| 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. | 20 972 | 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. | 26 865 | obowiązywać będzie do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 r. | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. |
| Echo Investment S.A. | 37 750 | do dnia 30.07.2021 r. | Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. |
| Echo Investment S.A. | 29 746 | 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. |

| GWARANT | WARTOŚĆ [TYS. PLN] | TERMIN WAŻNOŚCI | TYTUŁEM |
|---|-----------------------|---|---|
| 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. | 251 664 | 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 | 157 998 | 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 | 128 638 | 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 29 kwietnia 2015 r. wygasła gwarancja bankowa w wysokości 100 770,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

W dniu 7 maja 2015 r. wygasła gwarancja bankowa w wysokości 188 332,50 PLN wystawiona przez Bank PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Bełchatowie.

W dniu 30 czerwca 2015 r. wygasła umowa gwarancji w wysokości 7 091 772,80 EUR zawarta 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.

Wartość otrzymanych gwarancji przez Grupę Kapitałową, obowiązujących na dzień 30 czerwca 2015 roku, to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 6,74 mln PLN, 16,43 mln EUR, 0 USD;
- z tytułu umów realizacji projektów: 48,07 mln PLN, 5,58 mln EUR i 4,62 tys. USD.

7. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT

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 Echo Investment na dzień 30 czerwca 2015 roku wchodzi 120 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna i jedna spółka stowarzyszona uwzględniane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

| | NAZWA SPÓŁKI | SIEDZIBA | % POSIADANEGO KAPITAŁU | JEDNOSTKA DOMINUJĄCA |
|----|---|-----------|------------------------|---|
| 1 | „53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 2 | „Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 3 | „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 4 | „A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 5 | „Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 6 | „Barconsel Holdings” Ltd | Nikozja | 100% | Echo – SPV 7 Sp. z o.o. |
| 7 | „Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 8 | „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC | Kijów | 100% | Yevrobudgarant LLC |
| 9 | „Dellia Investments” S.A. | Kielce | 100% | 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 Przemysłu - 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. |
| 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 |

| | NAZWA SPÓŁKI | SIEDZIBA | % POSIADANEGO KAPITAŁU | JEDNOSTKA DOMINUJĄCA |
|----|---|-----------|------------------------|---------------------------|
| 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 | “El Project Cypr - 1” Ltd | Nikozja | 100% | Echo Investment S.A. |
| 50 | “El Option” S.A. | Kraków | 95,7% | 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. |
| 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 | „Pamiątkowo” 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. |

| | NAZWA SPÓŁKI | SIEDZIBA | % POSIADANEGO KAPITAŁU | JEDNOSTKA DOMINUJĄCA |
|-----|--|------------|------------------------|---------------------------|
| 88 | „Projekt Echo - 107” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 89 | „Projekt Echo - 108” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 90 | „Projekt Echo - 109” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 91 | „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 92 | „Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 93 | „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 94 | „Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 95 | „Projekt Saska” Sp. z o.o. | Kielce | 95% | Echo Investment S.A. |
| 96 | „Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 97 | „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 98 | „Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Szczecin | 100% | 60 FIZ Forum |
| 99 | „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 100 | „Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 101 | „Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 102 | „Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 103 | „Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 104 | „Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 105 | „Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 106 | „Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 107 | „Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 108 | „Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 109 | „Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 110 | „Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 111 | Projekt K-6 - "Grupa Echo" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dawniej: "Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 112 | „Pure Systems” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 113 | „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | 60 FIZ Forum |
| 114 | „Vasco Investment” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 115 | „Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 116 | „Vousoka” Ltd | Nikożja | 100% | “El Project Cypr - 1” Ltd |
| 117 | „Vousoka Polska” Sp. z o.o. | Warszawa | 100% | Echo Investment S.A. |
| 118 | „Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a. | Warszawa | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 119 | „Yevrobudgarant” LLC | Kijów | 100% | El Project Cypr - 1 Ltd |
| 120 | „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

8. 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 okresie I półrocza 2015 r. o wymienione poniżej spółki:

- nabycie 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 okresie I półrocza 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);
- zmiana firmy spółki "Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a. na Projekt K-6 - "Grupa Echo" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (data rejestracji w KRS: 24 czerwca 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);
- podwyższenie kapitału w spółce „Vousoka Polska Sp. z o.o." S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 maja 2015 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 30 marca 2015 roku „Magellan West" Sp. z o.o. zbyta 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.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 21 kwietnia 2015 roku "Elmira Investments" Sp. z o. o. zbyta na rzecz „Grupa Echo" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w "Elmira Investments Sp. z o. o." 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.

9. 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.

10. 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 POPRZEC PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 30 SIERPNI 2015

| AKCJONARIUSZ | LICZBA AKCJI [SZT.] | % KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA | LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA | % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA |
|--|---------------------|---|---|---|
| ECHO PARTNERS B.V. (pośrednio przez podmioty zależne) w tym: | 256 582 350 | 62,17% | 256 582 350 | 62,17% |
| - Lisala sp. z o.o. (pośrednio poprzez podmiot zależny) | 256 582 350 | 62,17% | 256 582 350 | 62,17% |
| - Bafia sp. z o.o. (bezpośrednio) | 256 582 350 | 62,17% | 256 582 350 | 62,17% |
| ING OFE* | 35 241 541 | 8,54% | 35 241 541 | 8,54% |
| AVIVA OFE AVIVA BZ WBK* | 41 269 050 | 10,00% | 41 269 050 | 10,00% |
| 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. 15 maja 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy:

- W dniu 10 czerwca 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Lisala Sp. o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Lisala”) sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (dalej „Ustawa o Ofercie”) o przekroczeniu progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w Spółce i pośrednim nabyciu 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których podmiot zależny od Lisala – Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bafia”) jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do przekroczenia progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku nabycia w dniu 10 czerwca 2015 r. przez Lisala od FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiotu zależnego od Michała Sołowowa, 100 udziałów w Bafii, stanowiących 100% ogólnej liczby udziałów w Bafii oraz 100% ogólnej liczby głosów w Bafii, która posiada 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce („Transakcja”).

Przed dojściem Transakcji do skutku Lisala nie posiadała pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji w Spółce i nie była uprawniona do wykonywania prawa głosu w Spółce.

- W dniu 11 czerwca 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie (dalej: „Echo Partners”) sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i pośrednim nabyciu 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”), podmiot zależny od Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”), w której Echo Partners posiada 100% ogólnej liczby udziałów uprawnionych do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Lisala jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do przekroczenia progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku nabycia w dniu 10 czerwca 2015 r. przez Lisala od FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiotu zależnego od Michała Sołowowa, 100 udziałów w Bafii, stanowiących 100% ogólnej liczby udziałów w Bafii oraz 100% ogólnej liczby głosów w Bafii. Bafia posiada 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce („Transakcja”).

Przed dojściem Transakcji do skutku Echo Partners nie posiadało pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji w Spółce i nie była uprawniona do wykonywania prawa głosu w Spółce.

- w dniu 12 czerwca 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od Pana Michała Sołowowa i podmiotu od niego zależnego - spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzone na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”)

informujące o zmianie w stanie posiadania akcji i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Zawiadomienie od Pana Michała Sołowowa, o zbyciu w dniu 10 czerwca 2015 r. przez podmiot zależny FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, 100% udziałów w spółce Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, posiadającej 171.477.880 akcji w spółce Emitenta i zmniejszeniu udziału poniżej progu 5% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (dalej „Zawiadomienie Nr 1”).

Zawiadomienie od spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą Ul. Jerozolimskie 56C, 00-803 Warszawa, KRS:0000441371, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, o zbyciu w dniu 10 czerwca 2015 r. - 171.477.880 akcji Emitenta na rzecz spółki zależnej Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”) a następnie zbyciu, w tym samym dniu, 100% udziałów Bafii i w konsekwencji zmniejszeniu udziału poniżej progu 5% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (dalej „Zawiadomienie Nr 2”).

Zawiadomienie Nr 1 od Pana Michała Sołowowa

„Działając na podstawie art. 69 w zw. z art. 87 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”) zawiadamiam, iż w związku z dokonaną w dniu 10 czerwca 2015 r., transakcją zbycia przez podmiot ode mnie zależny, FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, 100 udziałów w spółce Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bafia”), stanowiących 100% ogólnej liczby udziałów w Bafii oraz 100% ogólnej liczby głosów w Bafii, posiadającej 171.477.880 akcji w spółce Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”), stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce (dalej: „Transakcja”), mój udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., zmniejszył się poniżej progu 5%, o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia posiadam pośrednio poprzez podmiot zależny, spółkę SYNTHOS Dwory 7 sp. z o.o. sp. j. z siedzibą w Oświęcimiu, 17.884.050 akcji spółki Emitenta, co stanowi 4,33% w kapitale zakładowym oraz uprawnia do 17.884.050 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta, co stanowi 4,33% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta.

Przed ww. Transakcją posiadałem pośrednio poprzez dwa podmioty zależne, łącznie 189.361.930 akcji Emitenta, stanowiące 45,88% kapitału zakładowego i byłem uprawniony do 189.361.930 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta, co stanowiło 45,88% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

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

Zawiadomienie Nr 2 od spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie

„Działając na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”) zawiadamiam, iż dniu 10 czerwca spółka FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem KRS:0000441371, będąca podmiotem zależnym od Pana Michała Sołowowa, dokonała czynności :

- zbycia 171.477.880 akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent”), na rzecz spółki zależnej Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bafia”) w transakcji poza rynkiem regulowanym, zawartej i rozliczonej w dniu 10 czerwca 2015 r.

a następnie

- zbycia, w tym samym dniu, 100 % udziałów w Bafii.

W konsekwencji spółka FTF Columbus S.A., zmniejszyła udział poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia spółka FTF Columbus S.A. nie posiada akcji Emitenta.

Przed ww. zdarzeniami spółka FTF Columbus S.A. posiadała 171.477.880 akcji Spółki, stanowiące 41,55% kapitału zakładowego i była uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 41,55% ogólnej liczby głosów.

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

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

- W dniu 7 sierpnia 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie (dalej: „Echo Partners”) sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, informujące o pośrednim przekroczeniu w dniu 7 sierpnia 2015 r. progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A.

Do przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w Spółce, ogłoszonego w dniu 24 czerwca 2015 r. przez Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”) (dalej „Wezwanie”), w której Echo Partners posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym.

Na podstawie Wezwania Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”), w której Lisala posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce (dalej „Transakcja”). Tym samym Bafia osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce i przekroczyła próg 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Oznacza to, że Echo Partners pośrednio nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce i pośrednio osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed dojściem Transakcji do skutku Echo Partners pośrednio posiadało 171.477.880 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W odniesieniu do Echo Partners nie występują osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. C Ustawy o Ofercie.

- W dniu 10 sierpnia 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółek: Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczące liczby akcji nabytych w wezwaniu do sprzedaży akcji w spółce Echo Investment S.A. i o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A..

Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”) oraz Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”), w której Lisala posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym zawiadamiają na podstawie art. 77 ust. 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (dalej „Ustawa o Ofercie”) w zw. z art. 69 Ustawy o Ofercie, że w dniu 7 sierpnia 2015 r. w wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w spółce Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach ogłoszonego przez Lisala w dniu 24 czerwca 2015 r. (dalej „Wezwanie”), Bafia jako podmiot nabywający akcje Spółki w Wezwaniu nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce. Tym samym Bafia osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce. Oznacza to, że Lisala jako podmiot wzywający w Wezwaniu pośrednio nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce i pośrednio osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce. W związku z powyższym Lisala pośrednio, a Bafia bezpośrednio, przekroczyła próg 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed rozliczeniem Wezwania Lisala posiadała pośrednio, a Bafia bezpośrednio 171.477.880 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ani w odniesieniu do Lisala, ani w odniesieniu do Bafia nie występują osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie.

11. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT SA LUB UPRAWNIENÍ 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 | 30.08.2015 | 15.05.2015 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Piotr Gromniak – Prezes Zarządu | nie posiada akcji | nie posiadał akcji |
| Artur Langner – Wiceprezes Zarządu | nie posiada akcji | nie posiadał akcji |
| Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu | nie posiada akcji | nie posiadał akcji |
| Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu | nie posiada akcji | nie dotyczy* |

* - Pan Maciej Drozd został powołany w skład Zarządu Emitenta w dniu 16 lipca 2015 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 15 maja 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał zawiadomienia od osób zarządzających dotyczących zmian w stanie posiadania akcji Emitenta.

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

| OSOBY NADZORUJĄCE | 30.08.2015 | 15.05.2015 |
|---|-------------------|--------------|
| Karim Khairallah – Prezes Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |
| Laurent Luccioni – Wiceprezes Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |
| Maciej Dyjas – Członek Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |
| George Graham – Członek Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |
| Przemysław Krych – Członek Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |
| Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |
| Stefan Kawalec – Członek Rady Nadzorczej | nie posiada akcji | nie dotyczy* |

* - Rada Nadzorcza Emitenta w składzie osobowym jw. działa od dnia 10 czerwca 2015 r.

W okresie od dnia 10 czerwca 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał zawiadomienia od osób nadzorujących dotyczących zmian w stanie posiadania akcji Emitenta:

12. INFORMACJE O POSTĘPOWANIU PRZED SĄDEM

Na dzień 30 czerwca 2015 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

13. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

14. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

W I półroczu 2015 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

15. 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

Uchwała WZA dotycząca pozostawienia w spółce zysku za poprzedni rok obrotowy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. w dniu 2 czerwca 2015 roku podjęło uchwałę w wyniku której zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2014 w wysokości 26 153 tys. złotych (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych) został wyłaczony od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczony w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Echo Investment zaprezentowała nową koncepcję projektu biurowego przy al. Piłsudskiego 86 w Łodzi, który realizowany jest pod nową nazwą - Symetris Business Park.

Symetris Business Park nowoczesny biurowiec klasy A powstaje przy al. Piłsudskiego – głównej arterii miasta, nazywanej łódzką trasą W-Z", łączącej śródmieście z dwoma największymi dzielnicami - Widzewem i Retkinią. To właśnie tam znajdują się liczne biurowce oraz inne ważne i znane obiekty m.in.: Centrum Biznesu, Centrum Rozrywki Silver Screen i Hotele Novotel i IBIS (zrealizowane przez Echo Investment) czy Galeria Łódzka. Jednym z atutów lokalizacji inwestycji jest także bliskość Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta.

Projekt realizowany jest w dwóch etapach. Łączna powierzchnia biurowa Symetris Business Park to 19 000 mkw. Obecnie trwa realizacja pierwszego budynku. Zastosowany zostanie szereg nowoczesnych rozwiązań technologicznych, wysokiej klasy łącza teleinformatyczne, system bezpieczeństwa, monitorowania i kontroli dostępu.

Realizacja pierwszego etapu zakończy się w I kw. 2016 roku. Wartość inwestycji to około 100 mln PLN.

Ważny krok na drodze do realizacji Galerii Echo Katowice

29 maja na sesji katowickiej rady miasta podjęto uchwałę w sprawie nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Subcentrum Południe, w części obejmującej obszar skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej. To właśnie tam spółka Echo Investment planuje realizację centrum handlowego.

Echo Investment zaprezentowała szczegóły nowej inwestycji handlowej Galeria Echo Katowice, która powstanie u zbiegu ul. Kościuszki i Kolejowej.

Obiekt powstaje w południowej części Katowic, przy ul. Tadeusza Kościuszki - jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych miasta, trasie, którą przejeżdża nawet 15 tys. samochodów na godzinę. Przed powstaniem konceptu centrum, potencjał jego lokalizacji został dokładnie przeanalizowany. Badania przeprowadzone przez GfK Polonia potwierdziły atuty południowej części Katowic. Przystudiuowano także oczekiwania zarówno mieszkańców, jak i najemców.

Galeria Echo Katowice powstanie na działce o powierzchni 54 000 mkw. Obiekt będzie oferował 42 000 mkw. powierzchni handlowej i rozrywkowej rozlokowanej na 3 poziomach. Program galerii oprócz sklepów i punktów usługowych najbardziej znanych sieci i supermarketu, zakłada także 7-salowe kino, klub bilardowy, strefę zabaw dla dzieci, korty do squasha i badmintonu, restauracje z tarasami, a także centrum medyczne. Całość uzupełni przestronny plac zewnętrzny z miejscami do odpoczynku, skate parkiem, a zimą z lodowiskiem.

16. 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 przy ul. Wojskowej),
 - Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej),
 - Wrocławiu (Przy Śłowiańskim 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:
 - Małowie k. Kielc
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

- wycena projektów według wartości godziwej sporządzona przez zewnętrznych rzeczoznawców,
- 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.

17. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI 2015 ROKU

Zarząd Spółki nie przewiduje wystąpienia istotnych czynników ryzyka oraz zagrożeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe w drugim półroczu 2015 roku.

Dnia: 31 sierpnia 2015 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak

Prezes Zarządu

Maciej Drozd

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak

Wiceprezes Zarządu

Echo Investment S.A.
25-323 Kielce, al. Solidarności 36
tel. (+48) 41 33 33 333, fax (+48) 41 33 32 333
e-mail: biuro@echo.com.pl

ECHO
investment