



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

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	3
II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 r.	4
1. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
2. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat	6
3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
6.1. Informacje podstawowe.....	9
6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	10
6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy)	10
6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w III kwartale 2015 roku	12
6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	16
6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej.....	17
6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie ...	17
6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	17
6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	18
6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.....	19
6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	20
6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment.....	22
6.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	25
6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	27
6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA.....	27
6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	28
6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem.....	29
6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	29
6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	29
6.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment	29
6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	30
III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2015 r.	31

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	W TYS. PLN		W TYS. EURO	
	OD 01.01.2015 DO 30.09.2015	OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	OD 01.01.2015 DO 30.09.2015	OD 01.01.2014 DO 30.09.2014
I. Przychody operacyjne	409 578	372 510	98 492	89 111
II. Zysk (strata) operacyjny	144 191	586 628	34 674	140 332
III. Zysk (strata) brutto	88 748	489 242	21 341	117 035
IV. Zysk (strata) netto	73 022	453 030	17 560	108 373
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	125 793	47 328	30 250	11 322
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(419 843)	(240 520)	(100 960)	(57 537)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	180 091	64 249	43 307	15 369
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	(113 959)	(128 943)	(27 403)	(30 845)
IX. Aktywa razem	6 890 168	6 298 521	1 625 576	1 508 447
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 218 730	3 197 442	759 385	765 763
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 929 633	2 516 283	691 179	602 630
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	646 297	528 504	152 479	126 573
XIII. Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,06	1,16	0,01	0,28
XV. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	7,80	7,75	1,84	1,86

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA
DZIEŃ I ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2015 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	STAN NA 30.09.2015 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2014 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 30.09.2014 KONIEC KWARTAŁU
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	201	473	484
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	45 490	46 299	46 832
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4 465 360	4 065 211	3 941 402
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 256 459	1 207 214	1 155 313
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	1 095	13 557	16 281
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	13 169	13 068	61 812
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	1 713	2 645	809
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	69 646	63 860	37 060
	5 853 133	5 412 327	5 259 993
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	606 173	592 947	622 337
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	5 062	6 252	5 254
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	45 879	43 462	74 723
2.4. Należności handlowe i pozostałe	44 997	48 312	35 257
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 762	25 034	24 223
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	237	3 118	6 986
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	73 092	54 482	60 522
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	241 833	362 718	209 226
	1 037 035	1 136 325	1 038 528
AKTYWA RAZEM	6 890 168	6 548 652	6 298 521

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

	STAN NA 30.09.2015 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2014 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 30.09.2014 KONIEC KWARTAŁU
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 218 730	3 152 634	3 197 442
1.1.1. Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
1.1.2. Kapitał zapasowy	3 139 672	2 735 454	2 735 454
1.1.3. Nabyte akcje własne	-	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	73 022	404 218	453 030
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(14 599)	(7 673)	(11 677)
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących	(91)	(89)	14
	3 218 639	3 152 545	3 197 456
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy długoterminowe	960	-	-
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	2 800	2 000	2 000
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 839	77 053	54 278
	95 599	79 053	56 278
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	2 863 461	2 824 793	2 469 049
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	1 587	4 316	-
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki	64 585	46 559	47 234
	2 929 633	2 875 668	2 516 283
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty i pożyczki	439 045	245 886	284 897
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	4 879	7 451	173
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 270	12 303	2 381
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	8 154	2 526	7 432
4.5. Zobowiązania handlowe	81 334	92 919	108 558
4.6. Zobowiązania pozostałe	20 884	28 470	18 772
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki	90 731	51 831	106 291
	646 297	441 386	528 504
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 890 168	6 548 652	6 298 521
Wartość księgowa (w tys. zł)	3 218 730	3 152 634	3 197 442
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,80	7,64	7,75
Rozwodniona liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,80	7,64	7,75

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	STAN NA 30.09.2015 KONIEC KWARTAŁU	STAN NA 31.12.2014 KONIEC POPZEDNIEGO ROKU	STAN NA 30.09.2014 KONIEC KWARTAŁU
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	309 891	77 450	75 952

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2015 - 30.09.2015	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2015 - 30.09.2015	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2014 -30.09.2014	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 -30.09.2014
Przychody	135 826	409 578	149 124	372 510
Koszt własny sprzedaży	(55 318)	(193 990)	(59 319)	(158 546)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80 508	215 588	89 805	213 964
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	53 985	13 414	4 977	437 202
Koszty sprzedaży	(9 475)	(27 106)	(7 079)	(22 610)
Koszty ogólnego zarządu	(14 966)	(64 626)	(18 050)	(47 980)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	2 858	6 921	(283)	6 052
Zysk operacyjny	112 910	144 191	69 370	586 628
Przychody finansowe	7 109	15 988	1 275	5 519
Koszty finansowe	(35 494)	(94 447)	(33 108)	(97 116)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(2 724)	15 053	2 053	3 544
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(21 788)	14 415	(6 645)	(12 749)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	535	(6 452)	1 153	3 416
Zysk (strata) brutto	60 548	88 748	34 098	489 242
Podatek dochodowy	(10 263)	(15 728)	(4 518)	(36 105)
Zysk (strata) netto, w tym:	50 285	73 020	29 580	453 137
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	-	(2)	-	107
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 285	73 022	29 580	453 030
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		24 210		478 547
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,06		1,16

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2015 - 30.09.2015	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2015 - 30.09.2015	III KWARTAŁ OKRES 01.07.2014 -30.09.2014	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 -30.09.2014
Zysk (strata) netto	50 285	73 020	29 580	453 137
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(39)	(6 926)	(465)	(14 223)
	(39)	(6 926)	(465)	(14 223)
Całkowity dochód za okres, w tym:	50 246	66 094	29 115	438 914
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 246	66 096	29 115	438 807
Całkowity dochód mniejszości	-	(2)	-	107

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY
3 KWARTAŁY OD 01.01.2015 DO 30.09.2015 (ROK BIEŻĄCY)							
Stan na początek okresu	20 635	2 742 257	405 149	(7 673)	3 160 368	(89)	3 160 279
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości i korekta błędów lat ubiegłych	-	(6 803)	(931)	-	(7 734)	-	(7 734)
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	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)	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(6 926)	(6 926)	-	(6 926)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	73 022	-	73 022	(2)	73 020
Stan na koniec okresu	20 635	3 139 672	73 022	(14 599)	3 218 730	(91)	3 218 639
3 KWARTAŁY OD 01.01.2014 DO 30.09.2014 (ROK POPRZEDNI)							
Stan na początek okresu	20 635	2 411 154	332 467	2 546	2 766 802	17	2 766 819
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości i korekta błędów lat ubiegłych	-	(6 803)	(1 364)	-	(8 167)	-	(8 167)
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	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	-	-	-	(14 223)	(14 223)	-	(14 223)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	453 030	-	453 030	107	453 137
Stan na koniec okresu	20 635	2 735 454	453 030	(11 677)	3 197 442	14	3 197 456

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2015 - 30.09.2015	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 30.09.2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	88 748	489 242
II. Korekty razem	42 205	(349 804)
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	6 452	(3 416)
2. Amortyzacja środków trwałych	3 565	3 501
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(14 415)	12 749
4. Odsetki	71 049	78 629
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(8 833)	(437 429)
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	(15 613)	(3 838)
III. Zmiany kapitału obrotowego:	11 411	(85 743)
1. Zmiana stanu rezerw	1 760	-
2. Zmiana stanu zapasów	(9 786)	(126 582)
3. Zmiana stanu należności	644	456 531
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	37 403	(419 740)
5. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(18 610)	4 048
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	142 364	53 695
1. Podatek dochodowy zapłacony	(16 571)	(6 367)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	125 793	47 328
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	39 254	144 817
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	772	892
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	9 500	96 179
3. Z aktywów finansowych	28 982	47 746
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(459 097)	(385 337)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 255)	(3 097)
2. Inwestycje w nieruchomości	(433 210)	(374 728)
3. Na aktywa finansowe	(22 632)	(7 402)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	(110)
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(419 843)	(240 520)

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

	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2015 - 30.09.2015	3 KWARTAŁY OKRES 01.01.2014 - 30.09.2014
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	455 293	1 140 849
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	433 680	887 511
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	245 500
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	6 000	4 000
5. Inne wpływy finansowe	15 613	3 838
II. Wydatki	(275 202)	(1 076 600)
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	(69 322)	(682 706)
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	(90 880)	(93 894)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	180 091	64 249
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(113 959)	(128 943)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(120 885)	(143 166)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(6 926)	(14 223)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	362 718	352 392
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	241 833	209 226

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**6.1. Informacje podstawowe**

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

Na 30 września 2015 oraz 30 września 2014 Grupa Kapitałowa zatrudniata odpowiednio 358 i 374 osoby.

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

6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 września 2015 i za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2015 roku, dane porównawcze za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2014 roku w odniesieniu do rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 30 września 2014 w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

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

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

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

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zmiany zasad rachunkowości wskazanych poniżej w punkcie 6.3.

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

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

W okresie 9 miesięcy 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 je 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 odroczony podatek dochodowy.

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 odroczony podatek dochodowy.

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 30.09.2014	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
1. Aktywa trwałe	5 259 993	5 373 999	(114 006)
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3 941 402	3 974 989	(33 587)
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 155 313	1 237 764	(82 451)
1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 060	35 028	2 032
2. Aktywa obrotowe	1 038 528	1 050 666	(12 138)
2.1. Zapasy	622 337	628 703	(6 366)
2.4. Należności handlowe i pozostałe	35 257	41 029	(5 772)
AKTYWA RAZEM	6 298 521	6 424 665	(126 144)

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

STAN NA 30.09.2014	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
1. Kapitał własny	3 197 456	3 206 116	(8 660)
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 197 442	3 206 102	(8 660)
1.1.2. Kapitał zapasowy	2 735 454	2 742 257	(6 803)
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)	453 030	454 887	(1 857)
3. Zobowiązania długoterminowe	2 516 283	2 633 767	(117 484)
3.4. Zobowiązania z tytułu leasingu (wieczyste użytkowanie gruntów)	-	117 484	(117 484)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	6 298 521	6 424 665	(126 144)

SKONSOLIDOWANY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
Przychody	372 510	372 510	-
Koszt własny sprzedaży	(158 546)	(150 413)	(8 133)
Zysk brutto ze sprzedaży	213 964	222 097	(8 133)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	437 202	437 202	-
Koszty sprzedaży	(22 610)	(20 318)	(2 292)
Koszty ogólnego zarządu	(47 980)	(47 980)	-
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	6 052	6 052	-
Zysk operacyjny	586 628	597 053	(10 425)
Przychody finansowe	5 519	5 519	-
Koszty finansowe	(97 116)	(105 249)	8 133
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	3 544	3 544	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(12 749)	(12 749)	-
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	3 416	3 416	-
Zysk brutto	489 242	491 534	(2 292)
Podatek dochodowy	(36 105)	(36 540)	435
Zysk netto	453 137	454 994	(1 857)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,10	1,10	(0)

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

6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w III kwartale 2015 roku

Informacja dotycząca ustanowienia hipoteki

W dniu 6 lipca 2015 r. otrzymała złożone w dniu 3 lipca 2015 r. notarialne oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej na nieruchomości należącej do Dellia Investments S.A. z siedzibą w Kielcach („Dellia”) („Hipoteka I”) oraz hipoteki umownej na nieruchomości należącej do „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” sp. k. z siedzibą w Kielcach („Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu”) („Hipoteka II”, razem z Hipoteką I „Hipoteki”) na rzecz Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie („PZU”). Dellia i Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu są spółkami zależnymi od Spółki.

Hipoteka I zostanie ustanowiona na nieruchomości należącej do Dellia, położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 58, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00205434/3 („Nieruchomość I”), natomiast Hipoteka II zostanie ustanowiona na nieruchomości należącej do Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu, położonej w Warszawie przy zbiegu ul. Chłodnej i ul. Grzybowskiej 58 o nr KW WA4M/00443210/7 („Nieruchomość II”).

Hipoteki będą zabezpieczać zobowiązania Spółki względem PZU o łącznej wartości 216.900.00 zł, w tym zobowiązania o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 21/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. Łączna wartość ewidencyjna Nieruchomości I i Nieruchomości II w księgach rachunkowych wynosi 182.563.100 zł.

Rozpoczęcie analizy strategicznej portfela nieruchomości

W III kwartale 2015 r. Spółka rozpoczęła proces analizy strategicznej posiadanego portfela nieruchomości i związanych z nimi możliwości biznesowych. W związku z powyższym Spółka jest w trakcie pozyskiwania zewnętrznych doradców, w tym doradców finansowych.

6.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 30 września 2015 Grupa posiadała w portfelu projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA ¹ [MKW]	NOI ² [MLN EUR]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	73 600	12,7
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	51 000	14,4
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	42 300	12,6
Kalisz	ul. Górnośląska	Amber	35 800	5,3
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Sudecka	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	2,5
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Echo	11 600	0,8
Przemysł	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 800	0,4
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		304 800	58,9
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	2,7
Wrocław	ul. Lotnicza	West Gate	16 500	2,8
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	13 900	2,6
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park*	11 800	1,8
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel**	10 200	2,0
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		141 300	24,6
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		446 100	83,5

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

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

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 Frąckowiak, 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)	4 800	0,8	I H 2015	II H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	4 800	0,8		
Katowice, ul. Kościuszki	42 800	8,7	I H 2016	II H 2017
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15 100	3,4	I H 2016	II H 2017
Szczecin Outlet Park, (etap III)	3 400	0,6	I H 2017	II H 2017
Szczecin Outlet Park, (Fitness & Medical Center)	3 100	0,3	I H 2016	II H 2016
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	64 400	13,0		
CENTRA HANDLOWE RAZEM	69 200	13,8		

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	4,1	II H 2013	II H 2015
Kraków Opolska (etap I)	19 100	3,3	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	I H 2016
PROJEKTY W BUDOWIE	133 600	28,7		
Kraków Opolska (etap II)	19 100	3,3	I H 2016	II H 2017
Kraków Opolska (etap III)	19 100	3,3	II H 2017	I H 2019
Wrocław Sucha (etap I)	17 300	3,2	I H 2016	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	12,7		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	206 000	41,4		

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II)	11 900	96,7	I H 2014	I H 2016
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III)	16 100	128,3	II H 2015	II H 2017
Poznań, Jackowskiego	8 100	52,4	II H 2015	I H 2017
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, Park Avenue	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	II H 2013	II H 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II)	5 500	27,7	I H 2014	II H 2015
PROJEKTY W REALIZACJI	75 300	567,3		
Warszawa, Nowy Mokotów (etap IV)	3 200	27,1	I H 2016	I H 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	76,9	I H 2016	I H 2018
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	I H 2017
Kraków, Spiska II	9 000	73,6	II H 2016	I H 2018
Kraków, Spiska III	4 800	40,6	II H 2017	I H 2019
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	II H 2015	II H 2017
Wrocław, Grota Roweckiego (etap III)	9 600	50,6	II H 2016	II H 2018
Wrocław, Gdańska	4 000	29,4	II H 2016	II H 2018
Wrocław, Kępa Mieszczańska (etap I i II)	10 704	66,1	II H 2016	II H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe III	6 500	32,4	II H 2015	I H 2017
Łódź, Wpdna (etap I)	8 400	26,7	I H 2016	I H 2018
Łódź, Wpdna (etap II)	5 300	45,6	I H 2018	II H 2019
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	113 504	817,7		
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM	188 804	1 385,0		

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	I H 2017	II H 2017
Warszawa, Rezydencje Leśne	52 900	35,4	I H 2011	II H 2012
RAZEM GRUNTY	230 800	58,0		

GRUNTY INWESTYCYJNE- PROJEKTY W FAZIE KONCEPCYJNEJ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]
Brasov Korona, (Rumunia)	49 700
Budapeszt Mundo, (Węgry)	67 700
Częstochowa	4 400
Katowice, Jankego	26 200
Kielce, Zagnańska	6 900
Kijów, Dehtiarivska	43 300
Koszalin	39 300
Kraków, Focha, Cracovia	17 400
Lublin	4 700
Lublin, Poligonowa	1 060 000
Łódź, Okopowa	21 800
Poznań, Hetmańska	65 300
Poznań, Naramowice	350 000
Poznań, Pamiątkowo	870 000
Poznań, Sołacz	13 700
Radom	6 300
Słupsk	65 700
Szczecin, Struga	25 800
Warszawa, Beethovena	28 900
Warszawa, Grzybowska, Browary	43 700
Warszawa, Taśmowa	30 800
Warszawa, Woronicza, Park Rozwoju III	9 500
Zabrze	8 100
RAZEM GRUNTY INWESTYCYJNE	2 845 500

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

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

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Łodzi: Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej
 - w Krakowie: Hortus Apartments przy ul. Korzeniowskiego, Bronowicka 42 przy ul. Bronowickiej
 - w Poznaniu: os Jaśminowe przy ul.Karpia, Kasztanowa Aleja przy ul. Wojkowej, Pod Klonami przy ul. Rubież
 - w Warszawie: Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokołów przy ul. Konstruktorskiej
 - we Wrocławiu: Przy Stowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej i Grota 111 przy ul. Grota-Roweckiego
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe)
 - Rezydencje Leśne na Młocinach w Warszawie
- zaksięgowanie przychodów z tytułu sprzedaży gruntów inwestycyjnych:
 - Kielce, Al. Solidarności (pod zabudowę mieszkaniową)
 - Jelenia Góra, Leroy Merlin
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD)
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto
 - w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Park Rozwoju II przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

- nie wystąpiły

2. Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to 4,2091 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIELAJĄCYCH NA 30 WRZEŚNIA 2015:

		BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ				
				2015 IVQ	2016 IQ	2016 IIQ	2016 IIIQ	2016 IVQ
Opcje	EUR/PLN	0,9	150,0	50,0	-	-	-	100,0
Forward	EUR/PLN	-3,9	92,4	74,9	17,6	-	-	-

6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ZREALIZOWANYCH W III KWARTALE 2015:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	85	63%	24	44%
powierzchnie mieszkaniowe	26	19%	22	40%
obiekty biurowe	23	17%	8	14%
nieprzypisane do ww. segmentów	2	1%	1	2%
wyniki operacyjne, razem	136	100%	55	100%

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

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

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

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

W dniu 15 kwietnia 2004 roku Spółka Echo Investment S.A. podpisała z BRE Bankiem S.A. (obecnie mBank S.A.) umowę agencyjną oraz umowę dealerską w sprawie ustanowienia programu emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w złotych polskich o maksymalnej łącznej wartości nominalnej programu do 1 mld PLN. Na mocy tych umów, mBank S.A. zobowiązał się organizować i przeprowadzać kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki w ramach Programu Emisji Obligacji. Umowy te, wraz z późniejszymi aneksami, zawarte zostały na czas nieokreślony oraz przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Spółkę w trybie niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna

wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji wynosi 1 mld PLN. Obligacje emitowane pod Programem Emisji Obligacji emitowane są jako niezabezpieczone papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Ostateczne warunki emisji ustalane są przed dokonaniem emisji w trakcie trwania Programu Emisji Obligacji.

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 każdą i łącznej wartości nominalnej do 200 mln. złotych.

Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła w dniu 24 czerwca 2014 roku Prospekt emisyjny sporządzony w związku z oferta publiczna 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.

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.

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 WRZEŚNIA 2015 [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	NOTOWANA NA BONDSPT	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		

Na dzień 30 września 2015 roku Program Emisji w mBanku pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

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

Emisja obligacji

W dniu 22 października 2015 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 230 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1000 PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 23 kwietnia 2018 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 czerwca 2015 r., wynosi 981 mln PLN.

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

Wyemitowane obligacje stanowią 31,93% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku.

Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na spłatę obligacji, których termin wykupu przypada na przyszły rok oraz na pokrycie wydatków związanych z realizacją procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości zgodnie z prowadzoną strategią rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Dnia 22 października 2015 roku Spółka wykupiła z emisji na 145 mln PLN, której termin wykupu przypada na 11 lutego 2016 roku obligacje o łącznej wartości nominalnej 20 mln PLN,

Zawarcie znaczącej umowy

W 30 października 2015 r. pomiędzy podmiotami zależnymi Emitenta spółkami:

1/ Astra Park – "Projekt Echo – 69" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000421616 (dalej: „Sprzedający”) i

2/ „PHS – Projekt CS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000385367 (dalej: „PHS")

a spółką

FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000441371 (dalej: „Kupujący”) przedwstępłą umowę ustanawiającą jednostronne zobowiązanie do sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, włącznie z prawem własności do budynków stanowiących odrębne nieruchomości położonych w Kielcach przy Al. Solidarności 36 (dalej: „Nieruchomość”).

Na podstawie Umowy, z zastrzeżeniem spełnienia się wszystkich warunków zawieszających, tj.

- 1/ uzyskania zgodnych interpretacji podatkowych;
- 2/ wydania odpowiednich dokumentów przez istniejącego kredytodawcę;
- 3/ uzyskania wszelkich bezwarunkowych zgód na wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości;
- 4/ wydania stosownych zaświadczeń o nie posiadaniu przez Sprzedającego zaległości w podatkach;

Sprzedający, a PHS, o ile stanie się współużytkownikiem lub użytkownikiem części lub całości Nieruchomości, zobowiązują się sprzedać Kupującemu w umowie przyrzeczonej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich obciążeń z wyjątkiem obciążeń dozwolonych, a Kupujący będzie miał prawo przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sprzedający i PHS będą zobowiązani do zawarcia umowy przyrzeczonej, o ile Kupujący przedstawi żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie od dnia 10 czerwca 2020 do 10 sierpnia 2020 r.

Na potrzeby obowiązku raportowego Emitent określił szacunkową wartość przedmiotu umowy na stanowiącą równowartość w złotych polskich kwotę ok. 31,4 mln EUR.

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

6.11.1. Umowy poręczeń

OBOWIĄZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 30 WRZEŚNIA 2015 [TYS. PLN]

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	221 406	obowiązująca będzie do momentu spełnienia warunków określonych w umowie poręczenia, jednakże nie później niż do 31.12.2025 r.	Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Część poręczenia w walucie EUR.

Patrz także pkt. 6.20 niniejszego Raportu

6.11.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 30 WRZEŚNIA 2015 [TYS. PLN]

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	2 155	do dnia 17.05.2016 r.	Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
Echo Investment S.A.	21 193	do dnia 02.07.2020 r.	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	27 148	obowiązująca będzie do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.
Echo Investment S.A.	38 147	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.	13 148	obowiązująca 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.	254 316	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.

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
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	159 590	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	129 919	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.
PZU S.A.	36 900	do dnia 16.07.2016 r.	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
PZU S.A.	180 000	do dnia 16.07.2016 r.	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
BGŻ BNP Paribas S.A.	886	do dnia 30.09.2019 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań płatniczych z tytułu podatku od nieruchomości zgodnie z decyzją z dnia 12 maja 2015 r. na rzecz Gminy Katowice
Echo Investment S.A.	12 476	do dnia 31.01.2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji II etapu projektu biurowego A4 Business Park w Katowicach.
BGŻ BNP Paribas S.A.	2 104	do dnia 31.08.2020 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań płatniczych z tytułu podatku od nieruchomości zgodnie z decyzją z dnia 24 sierpnia 2015 r. na rzecz Gminy Katowice

W dniu 6 lipca 2015 r. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. jako zabezpieczenie nienależytego wykonania umowy z dnia 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 36 900 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 6 lipca 2016 r.

W dniu 6 lipca 2015 r. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. jako zabezpieczenie nienależytego wykonania umowy z dnia 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 180 000 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 6 lipca 2016 r.

W dniu 16 lipca 2015 r. Bank BGŻ BNP Paribas S.A. udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Katowice jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań płatniczych z tytułu podatku od nieruchomości przez spółkę A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta) zgodnie z decyzją z dnia 12 maja 2015 r. Kwota gwarancji 886 336,50 PLN. Gwarancja jest ważna do 30 września 2019 r.

W dniu 10 sierpnia 2015 r. wygasta gwarancja bankowa w wysokości 88 466,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Izby Celnej w Łodzi jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Bełchatowie.

W dniu 31 sierpnia 2015 r. wygasta gwarancja bankowa w wysokości 151 250,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

W dniu 7 września 2015 r. Echo Investment udzieliło gwarancji na rzecz Banku BGŻ BNP Paribas S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji II etapu inwestycji A4 Business Park w Katowicach przez Kredytobiorcę - A4 Business Park –

„Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 2 943 345,80 EUR. Gwarancja jest ważna do 31 stycznia 2016 r.

W dniu 9 września 2015 r. Bank BGŻ BNP Paribas S.A. udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Katowice jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań płatniczych z tytułu podatku od nieruchomości przez spółkę A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta) zgodnie z decyzją z dnia 24 sierpnia 2015 r. Kwota gwarancji 2 104 134,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 31 sierpnia 2020 r.

6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2015 wchodziło 140 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz jedna spółka współzależna 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.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
14	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
15	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
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.	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

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
31	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
32	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
35	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	“Echo – West Gate Sp. z o. o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	„Echo – West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
40	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
41	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	“Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
44	“Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	„Echo - Aurus” Sp. z o.o.
45	“Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
46	“Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o. o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	“Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
48	“EBR Global Services” Sp z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	“Elmira Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	“El Project Cypr - 1” Ltd	Nikozyja	100%	Echo Investment S.A.
51	“El Option” S.A.	Kraków	95,7%	Echo Investment S.A.
52	“Farrina Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
53	„Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
54	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
56	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
57	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
58	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Iris Capital” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
61	“Magellan West” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
64	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
65	„Pamiętkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
67	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
68	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
69	“Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
71	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
74	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
78	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Szczecin	100%	XXXIV FIZ Forum
86	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
88	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	„Projekt Echo - 111” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
93	„Projekt Echo - 115” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
94	„Projekt Echo - 116” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
95	„Projekt Echo - 117” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
96	„Projekt Echo - 118” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
97	„Projekt Echo - 119” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt Echo - 120” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
99	„Projekt Echo - 121” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
100	„Projekt Echo - 122” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
101	„Projekt Echo - 123” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
102	„Projekt Echo - 127” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
103	„Projekt Echo - 128” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt Echo - 129” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt Echo - 130” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt Echo - 131” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt Echo - 132” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt Echo - 135” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt Echo - 136” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
110	„Projekt Echo - 137” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
111	„Projekt Echo Galeria Kielce – Projekt Echo - 109 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
112	„Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
113	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
114	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
115	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
116	„Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
117	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
118	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
119	„Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
120	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
121	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
122	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
123	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
124	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
125	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
126	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
127	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
128	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
129	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
130	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
131	Projekt K-6 - "Grupa Echo" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
132	„Pure Systems” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
133	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
134	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
135	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
136	„Vousoka” Ltd	Nikozja	100%	“El Project Cypr - 1” Ltd
137	„Vousoka Polska” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
138	„Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	XXXIV FIZ Forum
139	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd
140	„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.

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

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

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w okresie III kwartału 2015 r. zwiększył się o 19 spółek w wyniku :

- rejestracji w dniu 14 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 14 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 14 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 14 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 14 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 31 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 31 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 31 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 31 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 31 sierpnia 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 07września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 07września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 07września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;

- rejestracji w dniu 07września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 117 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 15września 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 118 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta w okresie III kwartału 2015 r.:

- zmiana firmy spółki „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. na „Projekt Echo Galeria Kielce – Projekt Echo – 109 Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 24 września 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Echo - Babka Tower Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” - S.k.a. przez XXIX FIZ Forum. (data uchwały: 13 lipca 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum. (data uchwały: 26 sierpnia 2015 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 16 lipca 2015 roku „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 118" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 16 lipca 2015 roku „Magellan West” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 111" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 16 lipca 2015 roku „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 119" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 16 lipca 2015 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 116" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 17 lipca 2015 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 122" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 17 lipca 2015 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 121" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 17 lipca 2015 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz na "Projekt Echo - 120" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 22 lipca 2015 roku „Magellan West” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Projekt Echo - 129” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 06 sierpnia 2015 roku „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Projekt Echo - 130” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 18 sierpnia 2015 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Projekt Echo - 131” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji i udziały zostały przeniesione do Echo Investment S.A.:
 1. 50 akcji imiennych serii A w spółce „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
 2. 19 udziałów w spółce „Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.;
- nabycie w dniu 15 i 17 września 2015 roku 75% udziałów w spółce EBR Global Services Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Łączna cena nabycia wyniosła 2 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

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

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO POPRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 9 LISTOPADA 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 podmiot zależny)	272 375 784	65,99%	272 375 784	65,99%
- - Lisala sp. z o.o. (bezpośrednio)	272 375 784	65,99%	272 375 784	65,99%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK*	41 269 050	10,00%	41 269 050	10,00%
ING OFE*	35 241 541	8,54%	35 241 541	8,54%

* 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. 31 sierpnia 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent otrzymał następujące zawiadomienia o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy:

- 1) W dniu 22 września 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”) o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A.

Lisala, w której Echo Partners B.V. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, zawiadamia na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 1 w zw. z 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 (dalej „Ustawa o Ofercie”) o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i bezpośrednim nabyciu 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Lisala jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku rejestracji w dniu 16 września 2015 r. połączenia Lisala z Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”) (dalej „Połączenie”). Bafia była spółką zależną od Lisala, w której Lisala posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym. Połączenie polegało na przeniesieniu na spółkę Lisala całego majątku Bafia, w tym w szczególności 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 dniem rejestracji Połączenia Lisala posiadała, za pośrednictwem Bafia, 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce. Lisala nie zamierza zwiększać udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce w okresie 12 miesięcy od złożenia niniejszego zawiadomienia.

Lisala nie posiada żadnych podmiotów zależnych.

W odniesieniu do Lisala nie istnieją osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie.

- 2) W dniu 22 października 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”), sporządzone na podstawie art. 69 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 28 czerwca 2013 r., Dz.U. z 2013 r., poz. 1382) dalej („Ustawa o Ofercie”) informujące o zwiększeniu ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i bezpośrednim nabyciu dodatkowych 15.793.434 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących w przybliżeniu 3,8269% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 3,8269% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Lisala jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

„Do zwiększenia ogólnej liczby głosów doszło w dniu 22 października 2015 r. w wyniku rozliczenia transakcji pakietowej, której stroną była Lisala (dalej „Transakcja”). W wyniku Transakcji Lisala osiągnęła 272.375.784 akcje w kapitale zakładowym Spółki, stanowiące 65,99% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed dojściem Transakcji do skutku Lisala posiadała bezpośrednio 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Lisala nie zamierza zwiększać udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce w okresie 12 miesięcy od złożenia niniejszego zawiadomienia.

Lisala nie posiada żadnych podmiotów zależnych.

W odniesieniu do Lisala nie istnieją osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie”

3) W dniu 27 października 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie sporządzone na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1382) w którym Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” (dalej „OFE PZU”) zawiadamia, że w wyniku zawarcia transakcji sprzedaży akcji spółki Echo Investment S.A. na GPW w Warszawie w dniu 21 października 2015 r. OFE PZU posiada mniej niż 5% ogólnej liczby głosów.

Przed zawarciem transakcji OFE PZU posiadał 21.002.249 akcji stanowiących 5,09% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 5,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Po transakcji OFE PZU posiadał 5.208.815 akcji stanowiących 1,26% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 1,26% ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

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

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	30.08.2015	09.11.2015
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiada akcji

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 30 sierpnia 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od osób zarządzających dotyczących zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta.

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	30.08.2015	09.11.2015
Karim Khairallah – Prezes Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Laurent Luccioni – Wiceprezes Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Maciej Dyjas – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Sebastian Zilles – Członek Rady Nadzorczej	nie dotyczy*	nie posiada akcji
Przemysław Krych – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji
Stefan Kawalec – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiada akcji

* Pan Sebastian Zilles został powołany w skład Rady Nadzorczej uchwałą NWZA z dnia 27 października 2015 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 30 sierpnia 2015 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od osób nadzorujących dotyczących zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta

6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W III kwartale 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.

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

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

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

W III kwartale 2015 r. na zlecenie Echo Investment S.A. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz podmiotu zewnętrznego (FTF Columbus), których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz pkt. 6.11.

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

Powołanie osoby zarządzającej

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

Jackowskiego 47 - nowy projekt mieszkaniowy w Poznaniu

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację kompleksu mieszkaniowego Jackowskiego 47 - zlokalizowanego na poznańskich Jeżycach. Generalnym wykonawcą są Zakłady Remontowo Budowlane WAM, a wartość podpisanej umowy to ponad 28 mln PLN.

Projekt Jackowskiego 47 obejmuje szczegółowe opracowanie zagospodarowania terenu – z wewnętrzną komunikacją, placem zabaw i miejscami odpoczynku. Starannie dobrana zieleń, elementy małej architektury i wspólna przestrzeń rekreacyjna podkreślają przyjazny charakter inwestycji.

W pięciokondygnacyjnych budynkach zaprojektowano 155 mieszkań o powierzchni od 28 do 86 mkw. z możliwością ich łączenia. Każde z nich będzie posiadało co najmniej jeden balkon, loggię lub taras.

Nowy Mokotów - III etap inwestycji

Spółka Echo Investment rozpoczęła realizację III części osiedla mieszkaniowego Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie. Wykonawcą inwestycji jest Mostostal Warszawa, wartość podpisanej umowy to 64 mln PLN.

W III etapie osiedla Nowy Mokotów powstanie 239 mieszkań o powierzchni od 34 do 126 mkw. Zakończenie prac zaplanowano na III kwartał 2017 roku.

Osiedle Nowy Mokotów powstaje przy ulicy Konstruktorskiej 10, w części Mokotowa stanowiącej największą dzielnicę biurową Warszawy. Inwestycja realizowana jest w czterech etapach – I etap został zakończony, a wszystkie 200 mieszkań w sześciu budynkach znalazły już nabywców. W czerwcu 2016 roku gotowy będzie II etap inwestycji, w ramach którego powstaje 206 mieszkań. Łącznie w ramach osiedla powstanie 800 mieszkań. Projekt architektoniczny powstał w renomowanej warszawskiej pracowni Kuryłowicz & Associates.

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

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

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Krakowie:
 - Hortus Apartments przy ul. Korzeniowskiego,
 - Bronowicka 42 przy ul. Bronowickiej (oddanie do użytkowania III Q 2015),
 - Łodzi:
 - Os. Jarzębinowe przy ul. Okopowej (II etap oddany do użytkowania w III Q 2015),
 - Poznaniu:
 - Kasztanowa Aleja II przy ul. Wojskowej,
 - Pod Klonami przy ul. Rubież
 - Park Sowińskiego przy ul. Sowińskiego (oddanie do użytkowania I Q 2016),
 - Warszawie:
 - Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej,
 - Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej (II etap oddanie do użytkowania II Q 2016),
 - Wrocławiu:
 - Przy Słowińskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej,
 - Grota 111 przy ul. Grota-Roweckiego (oddany do użytkowania w III Q 2015)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w:
 - Bilczy k. Kielc: Bilcza II etap
 - Dyminach k. Kielc: Osiedle Południowe,
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek w:
 - Mastowie k. Kielc
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - biurowiec Tryton w Gdańsku (oddanie do użytkowania IV Q 2015)
 - biurowiec Opolska Bussines Park etap I (oddanie do użytkowania I Q 2016)
- 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.

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2015 R.

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

	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	200	472	483
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 801	7 247	7 974
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	6 210	2 903	2 869
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	867 912	867 470	922 645
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	13 618	13 751	17 372
1.6. Udzielone pożyczki	315 794	156 987	65
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 797	24 369	11 431
	1 238 332	1 073 199	962 839
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	350 798	341 658	331 587
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 675	-	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	2 460
2.4. Należności handlowe i pozostałe	59 291	73 587	30 873
2.5. Udzielone pożyczki	80 387	131 348	311 257
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8 195	2 372	1 126
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	6 456	56 710	6 692
	506 802	605 675	683 995
Aktywa razem	1 745 134	1 678 874	1 646 834

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

	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
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. Zakumulowany zysk netto	67 901	20 996	88 557
	750 225	677 167	744 728
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy krótkoterminowe	2 800	2 000	2 000
	2 800	2 000	2 000
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	550 503	759 410	638 691
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	368	866	1 295
	550 871	760 276	639 986
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	369 376	185 406	230 321
4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	186	8 127	2 176
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 381	1 215	1 444
4.4. Zobowiązania handlowe	5 903	18 570	5 733
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	51 865	18 947	16 665
4.6. Zobowiązania pozostałe	12 527	7 166	3 781
	441 238	239 431	260 120
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 745 134	1 678 874	1 646 834
WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN)			
Wartość księgową	750 225	677 167	744 728
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	1,82	1,64	1,80
ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN)			
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	880 169	698 713	414 920
Razem pozycje pozabilansowe	880 169	698 713	414 920

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ	3 KWARTAŁY	III KWARTAŁ	3 KWARTAŁY
	OKRES OD 01.07.2015 DO 30.09.2015	OKRES OD 01.01.2015 DO 30.09.2015	OKRES OD 01.07.2014 DO 30.09.2014	OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014
Przychody	53 155	120 779	70 362	146 757
Koszt własny sprzedaży	(27 095)	(55 891)	(31 615)	(52 237)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 060	64 888	38 747	94 520
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(4 945)	(5 005)	-	(303)
Koszty sprzedaży	(6 316)	(18 857)	(6 395)	(18 158)
Koszty ogólnego zarządu	(11 489)	(53 015)	(13 784)	(35 668)
Pozostałe przychody operacyjne	43 876	122 339	11 953	97 523
Pozostałe koszty operacyjne	(5 799)	(6 878)	(6 529)	(6 739)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	41 387	103 472	23 992	131 175
Przychody finansowe	76	2 158	65	1 993
Koszty finansowe	(10 987)	(36 993)	(13 655)	(40 926)
Zysk brutto	30 476	68 637	10 402	92 242
Podatek dochodowy	(482)	4 421	(2 055)	(3 685)
Zysk netto	29 994	73 058	8 347	88 557
Zysk netto (zanualizowany)		5 479		132 486
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01		0,32
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,01		0,32

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN)	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) NETTO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2015.01.01 do 2015.09.30				
Stan na początek okresu	20 635	635 536	26 153	682 324
Korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	(5 157)	(5 157)
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	635 536	20 996	677 167
Zmiany w okresie:				-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	26 153	(26 153)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	73 058	73 058
Zmiany razem	-	26 153	46 905	73 058
Stan na koniec okresu	20 635	661 689	67 901	750 225
Za rok poprzedni okres od 2014.01.01 do 2014.12.31				
Stan na początek okresu	20 635	574 876	60 663	656 171
Korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	(5 157)	(5 157)
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	574 873	55 506	651 014
Zmiany w okresie:				-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	60 663	(60 663)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	26 153	26 153
Zmiany razem	-	60 663	(34 510)	26 153
Stan na koniec okresu	20 635	635 536	20 996	677 167
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2014.01.01 do 2014.09.30				
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	574 873	60 663	656 171
Zmiany w okresie:				-
Akcje własne	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	60 663	(60 663)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	88 557	44 005
Zmiany razem	-	60 663	27 894	44 005
Stan na koniec okresu	20 635	635 536	88 557	744 728

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2015 DO 30.09.2015	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	68 637	92 242
II. Korekty:	(81 632)	(48 028)
1. Amortyzacja	1 917	2 463
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(80 172)	(51 032)
4. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(3 377)	541
III. Zmiany kapitału obrotowego	32 673	(40 883)
1. Zmiana stanu rezerw	799	-
2. Zmiana stanu zapasów	(16 431)	(65 484)
3. Zmiana stanu należności	25 264	35 148
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 041	(10 547)
5. Inne korekty	-	-
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	19 678	3 331
V. Podatek dochodowy zapłacony	(9 623)	1 885
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	10 055	5 216
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	600 970	322 324
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	762	6 315
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	9 500	-
3. Z aktywów finansowych	590 708	316 009
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(591 289)	(312 397)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(602)	(1 954)
2. Inwestycje w nieruchomości	(93)	-
3. Na aktywa finansowe	(590 470)	(310 405)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(124)	(38)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	9 681	9 927

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2015 DO 30.09.2015	III KWARTAŁ OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy	88 968	317 746
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	88 968	72 246
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	245 500
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(153 135)	(335 008)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(31)	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(115 000)	(300 000)
6. Odsetki	(38 104)	(35 008)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	(64 167)	(17 262)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	(44 431)	(2 119)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym::	(44 431)	(2 119)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	59 082	9 937
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+/-D)	14 651	7 818
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 195	1 126

Kielce, dnia 10 listopada 2015 roku

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

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl