



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT
ZA ROK 2015

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA rok 2015	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2015 ROK.....	50
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2015 rok.....	50
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	51
3.	Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment, a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	52
3.1.	Segmenty działalności.....	52
3.2.	Struktura przychodów	56
4.	Informacja o rynkach zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową	57
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej, w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2015 roku.....	57
5.1.	Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.....	57
5.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	63
5.3.	Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej.....	63
5.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	63
6.	Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn oraz informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta innymi podmiotami oraz określeniem jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	63
6.1.	Opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn	68
6.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	73
7.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta	73
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji.....	73
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	75
9.1.	Umowy kredytowe podmiotu dominującego	75
9.2.	Umowy kredytowe podmiotów zależnych	75
9.3.	Umowy pożyczek.....	77
9.4.	Umowy instrumentów dłużnych	77
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	78
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.....	78
11.1.	Umowy poręczeń.....	78
11.2.	Umowy gwarancji.....	79
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.....	81
13.	Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na dany rok.....	82

14. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	82
15. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	84
16. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2015 roku z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	84
17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej co najmniej do końca roku obrotowego, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej	86
17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	86
17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2016 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.....	87
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.....	88
19. Umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie	89
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.	89
20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających.....	89
20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących	89
21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	90
21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	90
21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A przez osoby zarządzające	90
22. Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	90
23. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	90
24. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego	90
25. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.	91
25.1. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.	91
25.2. Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	91
25.3. Opis pozostałego wykorzystania systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego	92
25.4. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.....	93
IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	94

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

za nami bardzo ważny rok działalności naszej spółki. 2015 rok był nie tylko udanym okresem dla Echo Investment, ale również czasem, w którym doszło do istotnej zmiany w strukturze własnościowej firmy, a także wielu wydarzeń umacniających naszą pozycję rynkową.

Liczby zaprezentowane w publikowanym dzisiaj rocznym raporcie finansowym jednoznacznie potwierdzają, że rok 2015 był kolejnym bardzo dobrym rokiem Grupy. Na poziomie skonsolidowanych przychodów osiągnęliśmy wartość ponad 586 milionów zł, to blisko 10 mln zł więcej w stosunku do roku poprzedniego. Wszystkie poziomy zysku w skonsolidowanym rachunku zysków pokazują istotną poprawę w stosunku do poprzedniego roku - zysk operacyjny 911 mln zł (wzrost o 39%), zysk brutto 678 mln zł (wzrost o 52%) czy wreszcie zysk netto w kwocie 514 mln zł (wzrost o ponad 27%).

Umocnieniu w minionym roku uległy również pozycje bilansowe potwierdzając bardzo silną kondycję i standing finansowy Emitenta i całej Grupy Kapitałowej. Kapitały własne Grupy Kapitałowej wzrosły o 16% i osiągnęły kwotę ponad 3,6 miliarda złotych. Zaakcentować należy również, charakterystyczny na przestrzeni ostatnich lat dla całej Grupy Kapitałowej, wysoki poziom środków pieniężnych, który na koniec 2015 roku wyniósł ponad 900 mln zł.

2015 rok obfitował w wiele ważnych wydarzeń w naszej spółce. Przede wszystkim nastąpiła zmiana struktury własnościowej. Spółka Echo Investment w minionym roku stała się częścią dynamicznie rozwijającej się grupy kapitałowej Griffin Real Estate - Oaktree - PIMCO.

W 2015 roku kontynuowaliśmy swoją aktywność w sektorze biurowym. Prowadzone były prace związane z realizacją m.in. biurowców Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, Opolska Business Park w Krakowie i III etapu A4 Business Park w Katowicach. W Warszawie trwała budowa naszego sztandarowego projektu - 155-metrowego biurowca Q22. Spółka oddała do użytkowania wynajęty w 100 proc. biurowiec West Gate we Wrocławiu. 14 000 mkw. zajęta w nim firma Nokia Networks, która w budynku otworzyła m.in. najnowocześniejsze w tej części Europy laboratorium badawcze. W Warszawie zakończyliśmy realizację II etapu Parku Rozwoju - kompleksu biurowego przy ul. Konstruktorskiej.

W sektorze mieszkaniowym spółka wygenerowała kolejną, rekordową liczbę sprzedanych mieszkań (ponad 590). W Krakowie prowadziliśmy budowę luksusowego projektu Park Avenue Apartments, a w Warszawie rozpoczęły się prace związane z III etapem osiedla Nowy Mokotów. W Poznaniu wystartowaliśmy z nową inwestycją - Jackowskiego 47. We Wrocławiu spółka oddała do użytkowania I etap inwestycji Grota 111. W Krakowie do oferty włączona została nowa inwestycja - Dom Pod Wilgą, a projekt Bronowicka 42 uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

W sektorze centrów handlowych głównym wydarzeniem 2015 roku było wiosenne otwarcie Galerii Sudeckiej. Ten największy obiekt handlowo-rozrywkowy w rejonie Jeleniej Góry został wynajęty w 100 proc. przed otwarciem. Spółka w pierwszym półroczu rozpoczęła realizację II etapu Outlet Park Szczecin, inwestycja była gotowa już w listopadzie. Trwają przygotowania do rozbudowy CHR Galaxy w Szczecinie. Trwa modernizacja wnętrza Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu.

W 2015 roku spółka Echo Investment otrzymała wiele znaczących nagród branżowych - m.in. dwie główne nagrody w kategoriach Office Developer of the Year oraz Retail Developer of the Year w konkursie Eurobuild Awards 2015. Spółce przyznano również główną nagrodę w kategorii Deweloper Roku w konkursie Prime Property Prize 2015. W konkursie CIJ Awards 2015 Galeria Sudecka otrzymała nagrodę Retail Development of the Year, a spółka Echo Investment zdobyła tytuł Retail Developer of the Year. Doceniane zostały również inwestycje mieszkaniowe - Złote Ville 2015 otrzymały m.in. inwestycje Nowy Mokotów i Osiedle Jaśminowe.

W 2016 roku Echo Investment będzie mogła poszczycić się 20-leciem działalności. Tak duże doświadczenie predestynuje naszą spółkę do dalszego rozwoju, długofalowego wzrostu wartości firmy, a także kreowania roli lidera rynkowego, który konsekwentnie realizuje ustalone cele.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA ROK 2015

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE	31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne	2	160	473	815
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	17 645	46 299	75 406
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	4	63 342	4 065 211	2 969 035
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	1 398 628	1 207 214	1 309 057
1.5. Udziały w jednostkach ujmovanych metodą praw własności	30	-	13 557	16 866
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	6	14 065	13 068	57 993
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	11	-	2 645	5 962
1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	78 682	63 860	32 485
		1 572 522	5 412 327	4 467 619
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	9	595 460	592 947	493 133
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		6 391	6 252	4 483
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		44 664	43 462	507 276
2.4. Należności handlowe i pozostałe	10	41 641	48 312	54 551
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6	23 381	25 034	42 072
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	11	1 175	3 118	1 954
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	12	89 447	54 482	64 570
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	821 305	362 718	352 392
		1 623 464	1 136 325	1 520 431
3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	8	5 192 965	-	94 152
AKTYWA RAZEM		8 388 951	6 548 652	6 082 202

	NOTA	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE	31.12.2013 PRZEKSZTAŁCONE
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	14	3 663 596	3 152 634	2 758 635
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	20 635	20 635	20 635
1.1.2. Kapitał zapasowy	13	3 139 672	2 735 454	2 404 351
1.1.3. Nabyte akcje własne		-	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)		514 091	404 218	331 103
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		(10 802)	(7 673)	2 546
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących		(93)	(89)	17
		3 663 503	3 152 545	2 758 652
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy długoterminowe	15	4 006	-	-
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	15	10 592	2 000	2 000
2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	245 726	77 053	21 547
		260 324	79 053	23 547
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	16	3 707 943	2 824 793	2 026 690
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	1 580	4 316	-
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		65 919	46 559	45 095
		3 775 442	2 875 668	2 071 785
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki	16	331 822	245 886	559 468
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	11	129 489	7 451	3 936
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 256	12 303	29
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		3 372	2 526	483 493
4.5. Zobowiązania handlowe	17	112 643	92 919	115 468
4.6. Zobowiązania pozostałe	17	37 352	28 470	19 707
4.7. Otrzymane zaliczki		71 748	51 831	46 117
		689 682	441 386	1 228 218
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		8 388 951	6 548 652	6 082 202

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
Przychody	18	586 055	577 364
Koszt własny sprzedaży	19	(300 319)	(267 537)
Zysk brutto ze sprzedaży		285 736	309 827
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	20	751 270	450 343
Koszty sprzedaży		(35 494)	(32 055)
Koszty ogólnego zarządu		(88 413)	(65 820)
Pozostałe przychody operacyjne	21	17 315	19 435
Pozostałe koszty operacyjne	22	(19 355)	(28 827)
Zysk operacyjny		911 059	652 903
Przychody finansowe	23	4 874	1 383
Koszty finansowe	24	(241 395)	(151 140)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	25	15 074	(2 552)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	26	(5 886)	(54 237)
Udział w zysku jednostek ujmowanych metodą praw własności		(6 047)	692
Zysk brutto		677 679	447 049
Podatek dochodowy	27	(1 63 592)	(42 742)
- część bieżąca		(9 741)	(18 829)
- część odroczone		(153 851)	(23 913)
Zysk netto, w tym:		514 087	404 307
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		514 091	404 218
Zysk udziałowców niekontrolujących		(4)	89
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	28	1,25	0,98
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	28	1,25	0,98

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
Zysk netto		514 087	404 307
Inne całkowite dochody podlegające przeniesieniu w późniejszym okresie do wyniku finansowego:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		(3 129)	(10 219)
Inne całkowite dochody netto		(3 129)	(10 219)
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:		510 958	394 088
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		510 962	393 999
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących		(4)	89

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (TYS. ZŁ)

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZAKUMULOWAN Y ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLU- JĄCYCH	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 DO 31 GRUDNIA 2015							
Stan na początek okresu	20 635	2 742 257	405 149	(7 673)	3 160 368	(89)	3 160 279
Korekty błędów i zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	(6 803)	(931)	-	(7 734)	-	(7 734)
Stan 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	-	-	-	(3 129)	(3 129)	-	(3 129)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	514 091	-	514 091	(4)	514 087
Razem całkowite dochody	-	-	514 091	(3 129)	510 962	(4)	510 958
Stan na koniec okresu	20 635	3 139 672	514 091	(10 802)	3 663 596	(93)	3 663 503
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 DO 31 GRUDNIA 2014							
Stan na początek okresu	20 635	2 411 154	332 467	2 546	2 766 802	17	2 766 819
Korekty błędów i zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	(6 803)	(1 364)	-	(8 167)	-	(8 167)
Stan 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)
Przejęcie udziałów od udziałowców mniejszościowych	-	-	-	-	-	(85)	(85)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(10 219)	(10 219)	-	(10 219)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	404 218	-	404 218	89	404 307
Razem całkowite dochody	-	-	404 218	(10 219)	393 999	89	394 088
Stan na koniec okresu	20 635	2 735 454	404 218	(7 673)	3 152 634	(89)	3 152 545

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. ZŁ)

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	677 679	447 049
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	6 047	(692)
2. Amortyzacja środków trwałych	4 506	4 972
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	5 886	54 237
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	94 775	125 937
5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(634 156)	(438 610)
6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	(13 418)	(11 763)
	(536 360)	(265 919)
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
1. Zmiana stanu rezerw	12 599	-
2. Zmiana stanu zapasów	2 154	(95 085)
3. Zmiana stanu należności	6 233	467 064
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	56 448	(456 906)
5. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(34 965)	10 088
	42 469	(74 839)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	183 788	106 291
1. Podatek dochodowy zapłacony	(18 926)	(8 105)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	164 862	98 186
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	895	6 412
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	20 140	96 179
3. Z pożyczek i inwestycji finansowych	30 782	52 949
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	51 817	155 540
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(5 718)	(4 179)
2. Inwestycje w nieruchomości	(600 213)	(513 954)
3. Na pożyczki i inwestycje finansowe	(24 774)	(2 886)
4. Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym	-	(110)
	(630 705)	(521 129)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(578 888)	(365 589)

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

	NOTA	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014 PRZEKSZTAŁC ONE
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		1 973 501	1 222 907
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		230 000	370 500
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		6 000	4 000
5. Inne wpływy finansowe		13 418	11 763
		2 222 919	1 609 170
II. Wydatki			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(1 089 519)	(866 607)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(135 000)	(300 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(122 657)	(154 615)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		(1 347 176)	(1 321 222)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		875 743	287 948
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		461 717	20 545
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		458 587	10 326
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(3 130)	(10 219)
F. Środki pieniężne na początek okresu		362 718	352 392
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:		821 305	362 718

WSTĘP

INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską („MSSF”). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

INFORMACJE O STANDARDACH RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJACH KOMITETU DS. IMSF WCHODZĄCYCH W ŻYCIE OD 2015 ROKU

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2015 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na wynik finansowy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2015 r.:

1. MSR 19 Świadczenia pracownicze – Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013)
2. Interpretacja KIMSF 21 Opłaty publiczne
3. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowane 12 grudnia 2013 roku)
4. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 (opublikowane 12 grudnia 2013 roku)

Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

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

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

MSSF 9 Instrumenty Finansowe

(opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Spółka stosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

(opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie

zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

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

Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności

(opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

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

Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji

(opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

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

MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami

(opublikowano dnia 28 maja 2014), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano 11 września 2015) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE, Spółka stosuje MSSF 15 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne

(opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

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

Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

(opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

(opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014

(opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji

(opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSR 1 Ujawnienia

(opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

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

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

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

- dla budynków i budowli – od 17 do 67 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu – od 1,5 do 15 lat;
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości portfela. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Grunt użytkowany przez Grupę na podstawie umowy leasingu operacyjnego jest wykazywany i wyceniany jak nieruchomość inwestycyjna przy założeniu, że pozostałe kryteria klasyfikacji jako nieruchomość inwestycyjna są spełnione, w szczególności, prawo wieczystego użytkowania gruntu traktowane i wyceniane jest jak leasing finansowy.

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

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

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach, na dzień wyceny. Wartości godziwe nieruchomości przynajmniej raz w roku poddawane są weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych. Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

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

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

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

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

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

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest także możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

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

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

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

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

Zapasy

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

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

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

Instrumenty Finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

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

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

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

Zarówno na moment początkowego ujęcia, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej z ujęciem skutków wyceny w wyniku finansowym.

Instrumenty pochodne

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

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

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

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

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

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

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności

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

Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej (powiększonej o koszty transakcyjne jeżeli wystąpiły), a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej.

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (płynne instrumenty dłużne, łatwo zamienialne na gotówkę) wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o narosłe odsetki.

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

Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

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

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

Umowy wystawionych gwarancji finansowych

Umowy wystawionych gwarancji finansowych ujmowane są początkowo według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitał własny

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

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

Rezerwy

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

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

Przychody operacyjne

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

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

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

Przychody z tytułu realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmuje się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane (pod względem ponoszonych kosztów).

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

Koszt własny sprzedaży

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

Koszty finansowe

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

Konsolidacja jednostek zależnych oraz ujmowanie udziałów w jednostkach współzależnych

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Echo Investment obejmuje jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. oraz jej spółek zależnych. Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka:

- sprawuje władzę nad jednostką,
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Jednostki zależne są konsolidowane od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

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

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

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych. Jednostki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2015 wchodziło 168 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, natomiast na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodziło 118 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą praw własności i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

Sprawozdawczość wg segmentów

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

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

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

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

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

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

SZACUNKI ZARZĄDÓW SPÓŁEK Z GRUPY

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

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane przez spółki z grupy, zgrupowane ze względu na ryzyka i metodę wyceny w dwóch klasach nieruchomości inwestycyjnych (centra handlowe i biurowce). Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

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

Według otrzymanych wycen, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2015 roku wyniosła 63.342 tys. PLN (56.069 tys. PLN to wartość biurowców i 7.273 tys. PLN to wartość gruntów inwestycyjnych), a na 31 grudnia 2014 roku wyniosła 4.065.211 tys. PLN (3.253.491 tys. PLN to wartość centrów handlowych i 811.720 tys. PLN to wartość biurowców). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2015 roku zawierały się w przedziale od 7,1% do 10,1% dla biurowców (na dzień 31 grudnia 2014 roku w przedziałach od 7,0% do 8,4% - biurowce i od 6,5% do 8,5% - centra handlowe). Szczegóły prezentują noty 4A i 4B. Spadek wartości pozycji Nieruchomości Inwestycyjne w roku 2015 wynika z przeniesienia większości portfela do pozycji Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany kursu EUR/PLN w wysokości 1% na zysk netto w 2015 roku stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek w przypadku nieruchomości inwestycyjnych o 431 tys. PLN (biurowce) natomiast w 2014 roku – 32.897 tys. PLN (26.353 tys. PLN – centra handlowe i 6.544 tys. PLN – biurowce).

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Na 31 grudnia 2015 roku projekt biurowy Q22 w Warszawie, będący w budowie, wyceniony zostały do wartości godziwej metodą dochodową przy stopie kapitalizacji yield na poziomie 6%. Szacowany termin zakończenia realizacji tego projektu to 6 - 9 miesięcy. Pozostałe projekty w budowie charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodnego oszacowania wartości godziwej tych nieruchomości. Wartość nieruchomości w budowie wycenionych metodą dochodową wyniosła 609.218 tys. PLN (na 31 grudnia 2014 roku – 91.498 tys. PLN), wartość nieruchomości pozostałych wyniosła 789.410 tys. PLN (na 31 grudnia 2014 roku – 1.115.716 tys. PLN). Szczegóły prezentuje nota 5. Nie wystąpiły transfery pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku lub bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu (celu wykorzystania) dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

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

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Grupy na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, nabytymi obligacjami, lokatami bankowymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi (z uwzględnieniem zawartych swapów na stopy procentowe) i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Grupę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na podstawie różnych scenariuszy Grupa zarządza swoim ryzykiem zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stopy procentowej – przy wykorzystaniu swapów odsetkowych konwertujących stopę zmienną na stałą dla wybranych kredytów lub poszczególnych transz kredytów. Skutkiem ekonomicznym stosowania tego rodzaju swapów jest przekształcanie instrumentów dłużnych o zmiennym oprocentowaniu w instrumenty o oprocentowaniu stałym. Na mocy porozumień dotyczących swapów odsetkowych Grupa zobowiązuje się, wraz z innymi stronami, do wymiany w określonych odstępach czasu (przeważnie miesięcznych) różnicy pomiędzy stałymi a zmiennymi stopami procentowymi, ustalonymi na podstawie uzgodnionej bazowej kwoty głównej. Spółka stosuje powyższe instrumenty finansowe wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka i nie używa ich w celach spekulacyjnych, jednakże nie jest stosowana rachunkowość zabezpieczeń. Na 31 grudnia 2015 roku 31,7% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2014 roku 50,2% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi (swapami), pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2015 oraz na 31 grudnia 2014 roku wszystkie udzielone pożyczki i posiadane obligacje były oprocentowane stopami zmiennymi. Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany stóp procentowych o 1 p.p na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek:

- w przypadku środków pieniężnych i lokat – o 7.561 tys. PLN (w 2014 roku – 3.582 tys. PLN)

- w przypadku otrzymanych kredytów i wyemitowanych obligacji – o 22.353 tys. PLN (w 2014 roku – 12.396 tys. PLN)

łącznie 14.792 tys. PLN (w 2014 roku – 8.814 tys. PLN)

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami inwestycyjnymi wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2015 – 706.037 tys. EUR, na 31 grudnia 2014 roku – 498.147 tys. EUR) oraz z umowami najmu, gdzie czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

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

W latach 2013 - 2015 Grupa, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2016 roku (26,5 mln EUR – transakcje forward i 150 mln EUR – opcje), natomiast na 31 grudnia 2014 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych przypadających w 2015 roku (175 mln EUR – transakcje forward i 50 mln EUR - opcje) i 2016 roku (6,4 mln EUR – transakcje forward i 150 mln EUR – opcje). Transakcje, dokonane na podstawie umów zawartych z bankami, nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39), w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Grupa utrzymuje nadwyżki finansowe głównie w PLN, kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji. Na koniec 2015 roku 97,5% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, 2,3% - denominowanych w EUR i 0,2% denominowanych w innych walutach, natomiast na koniec 2014 roku 58,9% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, 40,7% - denominowanych w EUR i 0,4% denominowanych w innych walutach. Wpływ zmian kursów walut obcych na wartość posiadanych środków pieniężnych jest nieistotny.

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

- w przypadku instrumentów pochodnych forward o 9.147 tys. PLN (w 2014 roku – 62.628 tys. PLN);
 - w przypadku otrzymanych kredytów nominowanych w EUR o 243.711 tys. PLN (w 2014 roku – 171.983 tys. PLN);
- łącznie o 234.564 tys. PLN (w 2014 roku – 109.355 tys. PLN)

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, gdy Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość dostępnej rezerwy środków pieniężnych, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na 31 grudnia 2015 roku z 255 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych Grupa posiadała niewykorzystane 239 mln PLN, natomiast na 31 grudnia 2014 roku z 280 mln PLN dostępnych w ramach linii kredytowych oraz 35 mln PLN dostępnych w ramach gwarantowanego programu obligacji Grupa posiadała

niewykorzystane 289 mln PLN. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

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

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

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 roku:

[W TYS. PLN]	KREDYTY	OBLIGACJE	INSTRUMENT POCHODNY FORWARD	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE
Do 1 roku	147 458	246 018	1 910	112 641
Powyżej 1 roku do 3 lat	444 100	689 223	641	2
Powyżej 3 roku do 5 lat	1 024 001	175 065	939	-
Powyżej 5 lat do 10 lat	1 733 793	-	-	-
Powyżej 10 lat	14 930	-	-	-
Razem	3 364 282	1 110 306	3 490	112 643

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku:

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

W analizie uwzględnione zostały szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KAPITAŁOWYM

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

Grupa zarządzając kapitałem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. Tak jak inne jednostki w branży, Grupa monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA PRZEDSTAWIAŁY SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty ogółem (nota 16)	4 039 765	3 070 679
Środki pieniężne (nota 12)	(910 752)	(417 200)
Zadłużenie netto	3 129 013	2 653 479
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	3 663 596	3 152 634
Kapitał ogółem (własny i obcy)	6 792 609	5 806 113
Wskaźnik zadłużenia	46,06%	45,70%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

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

W okresie 12 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 skorygowała błędy 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 zmniejszona 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
3. 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 31.12.2013	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
1. Aktywa trwałe	4 467 619	4 540 540	(72 921)
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2 969 035	2 997 808	(28 773)
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 309 057	1 354 802	(45 745)
1.8. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 485	30 888	1 597
3. Aktywa obrotowe	1 520 431	1 529 330	(8 899)
2.1. Zapasy	493 133	499 499	(6 366)
2.4. Należności handlowe i pozostałe	54 551	57 084	(2 533)
AKTYWA RAZEM	6 082 202	6 164 022	(81 820)

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

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

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
Przychody	577 364	577 364	-
Koszt własny sprzedaży	(267 537)	(259 404)	(8 133)
Zysk brutto ze sprzedaży	309 827	317 960	(8 133)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	450 343	450 343	-
Koszty sprzedaży	(32 055)	(30 906)	(1 149)
Koszty ogólnego zarządu	(65 820)	(65 820)	-
Pozostałe przychody operacyjne	19 435	19 435	-
Pozostałe koszty operacyjne	(28 827)	(28 827)	-
Zysk operacyjny	652 903	662 185	(9 282)
Przychody finansowe	1 383	1 383	-
Koszty finansowe	(151 140)	(159 273)	8 133
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(2 552)	(2 552)	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(54 237)	(54 237)	-
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	692	692	-
Zysk brutto	447 049	448 198	(1 149)
Podatek dochodowy	(42 742)	(42 960)	218
Zysk netto	404 307	405 238	(931)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,98	0,98	(0)

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

Zgoda Rady Nadzorczej Spółki na wypłatę zaliczki dywidendowej

W dniu 13 stycznia 2016 r. Spółka otrzymała uchwałę Rady Nadzorczej wyrażającą zgodę na wypłacenie Zaliczki Dywidendowej na warunkach określonych w uchwale Zarządu Emitenta z dnia 23 grudnia 2015 roku. Dywidenda została ustalona na poziomie 1,43 PLN na akcję. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Emitenta do dokonania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Zawarcie znaczącej umowy. Objęcie nowych udziałów w kapitale zakładowym podmiotu zależnego Emitenta

W dniu 22 lutego 2016 r. Spółka otrzymała od pełnomocnika, podpisane z datą 17 lutego 2016 r. umowy przeniesienia przez Echo Investment S.A. na rzecz podmiotu zależnego od Spółki, spółki Echo Prime Properties B.V., (beslotenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid) działającej według prawa holenderskiego, z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, z adresem rejestrowym Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holandia, wpisanej do rejestru handlowego pod numerem 64965945 (dalej: „ECHO BV”), własności certyfikatów inwestycyjnych Funduszy (dalej „Umowy”):

i) Forum XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem Rfi 536; tj: 20 certyfikatów inwestycyjnych serii A, 559 certyfikatów inwestycyjnych serii D oraz 931 certyfikatów inwestycyjnych serii E tj. łącznie 1 510 certyfikatów inwestycyjnych oraz;

ii) Forum XXXIV Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem Rfi 586; tj. 20 certyfikatów inwestycyjnych serii A, 3 409 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 3 594 certyfikatów inwestycyjnych serii D tj. łącznie 7 023 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu (dalej zwanych łącznie „Certyfikatami”).

Strony Umów postanowiły, iż w zamian za wkład niepieniężny w postaci ww. Certyfikatów Emitent obejmuje wyemitowane przez ECHO BV 211 970 402 udziały w kapitale zakładowym ECHO BV o wartości nominalnej 1 EUR każdy – tj. o łącznej wartości nominalnej 211 970 402 EUR, co na dzień podpisania umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowiło równowartość 933 560 044 PLN.

Własność Certyfikatów, oraz wszelkich praw wynikających z tych Certyfikatów przeszła na rzecz ECHO BV z dniem 19 lutego 2016r. tj. z dniem dokonania w ewidencjach uczestników funduszy wpisów wskazujących Echo BV jako nabywcę Certyfikatów.

Wartość ewidencyjna Certyfikatów w księgach Emitenta wynosi 929 490 941 PLN. Na skutek ww zdarzeń Echo Investment S.A. będzie posiadał w Echo BV łącznie 211 990 402 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy i łącznej wartości nominalnej 211 990 402 EUR. Posiadane przez Spółkę udziały stanowią 100 % w kapitale zakładowym ECHO BV oraz dają prawo do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Zawarcie przez Emitenta i Echo Prime Properties B.V. umowy sprzedaży i subskrypcji udziałów z Redefine Properties Limited oraz ujawnienie opóźnionej informacji poufnej dotyczącej okoliczności związanych z prowadzeniem negocjacji z Redefine Properties Limited

W dniu 1 marca 2016 r Echo Investment S.A. oraz spółka zależna Echo Prime Properties B.V. („Echo BV”) zawarła z Redefine Properties Limited, z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki („Redefine”) umowę sprzedaży oraz subskrypcji udziałów w Spółce („Umowa”).

Zgodnie z Umową, Echo Investment S.A. zobowiązało się sprzedać, a Redefine zobowiązał się kupić udziały w Echo BV („Udziały Sprzedawane”), jak również Redefine zobowiązał się subskrybować nowe udziały w Echo BV („Nowe Udziały”) (łącznie, „Udziały”) („Transakcja”). Liczba Udziałów Sprzedawanych oraz Nowych Udziałów zostanie określona przed ich nabyciem przez Redefine („Zamknięcie”) w taki sposób, aby po ich nabyciu, Redefine posiadał 75% plus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów w Echo BV, natomiast Echo Investment S.A. będzie posiadał 25% minus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów w Echo BV (po uwzględnieniu podwyższenia o Nowe Udziały).

W chwili Zamknięcia podmioty kontrolowane przez Echo BV będą właścicielami lub użytkownikami wieczystymi następujących nieruchomości (pośrednio poprzez spółki zależne Spółki): A4 Business Park w Katowicach (etap I oraz II), Astra Park w Kielcach, Malta Office Park w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie, Park Rozwoju w Warszawie (etap I oraz II), West Gate we Wrocławiu, Amber w Kaliszu, Galaxy w Szczecinie, Galeria Echo w Kielcach, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Outlet Park Szczecin w Szczecinie, Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, Centrum Handlowe Echo w Przemysłu, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze, Galeria Veneda w Łomży, Centrum Handlowe Echo w Bełchatowie („Nieruchomości”).

Uzgodniona wartość transakcyjna Nieruchomości wynosi 1.188.000.000 EUR („Wartość Nieruchomości”), natomiast łączna wartość Nieruchomości ujawniona w opublikowanym przez Echo Investment S.A. raporcie okresowym za III kwartał 2015 roku wyniosła 4.480.705.000 PLN.

Cena za Nowe Udziały oraz Udziały Sprzedawane będzie składała się odpowiednio z:

1. ceny emisyjnej za Nowe Udziały, która będzie odpowiadać kwocie, którą Echo BV oraz jej spółki zależne („Grupa”) przeznaczą na zmniejszenie zobowiązań finansowych Grupy wobec banków oraz podmiotów kontrolowanych przez Echo Investment S.A. w sposób określony w Umowie („Cena Emisyjna”); oraz
2. wstępnej ceny za Udziały Sprzedawane, która będzie odpowiadać kwocie będącej równowartością 75% sumy Wyceny Przed Podwyższeniem (obliczonej jako Wartość Nieruchomości pomniejszona o szacunkowe zadłużenie netto i powiększona o szacunkową wartość kapitału obrotowego) oraz Ceny Emisyjnej, pomniejszonej o Cenę Emisyjną („Wstępna Cena Sprzedaży”). Wstępna Cena Sprzedaży będzie podlegała korekcie o faktyczny dług netto i kapitał obrotowy po Zamknięciu zgodnie z postanowieniami Umowy.

Ponadto, na Zamknięciu, podjęta zostanie uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Echo BV o kwotę 9.775.000 EUR, na mocy której Echo Investment S.A. i Redefine obejmą, odpowiednio, 25% i 75% nowych udziałów i zapłacą na rzecz Spółki, odpowiednio, 25% i 75% całej ceny emisyjnej. Cała kwota 9.775.000 EUR zostanie niezwłocznie wypłacona (w drodze wypłaty uprzywilejowanej dywidendy) przez Echo BV na rzecz Echo Investment S.A..

Zamknięcie będzie zależało od spełnienia następujących warunków zawieszających:

1. uzyskania zgody Komisji Europejskiej;
2. zakończenia restrukturyzacji polegającej, między innymi, na przeniesieniu do Echo BV wszystkich akcji/udziałów w spółkach będących wspólnikami podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi Nieruchomości;
3. otrzymania wymaganych umowami zgód na dokonanie transakcji wynikających z Umowy (przy czym powyższe zgody mogą zawierać określone warunki wskazane w Umowie); oraz
4. zawarcia przez Spółkę określonych umów, o których mowa w Umowie.

Strony zobowiązały się dążyć do spełnienia powyższych warunków jak najszybciej, lecz nie później niż do 31 października 2016 r. Zamknięcie Transakcji nastąpi w terminie określonym w Umowie po spełnieniu wszystkich powyższych warunków. W przypadku, braku spełnienia wszystkich warunków do powyższej daty Umowa ulega rozwiązaniu, chyba, że przed tą datą strony uzgodnią, że termin na spełnienie warunków ulega przedłużeniu. Umowa przewiduje również inne sytuacje, w których określona strona może ją rozwiązać.

Umowa przewiduje również zawarcie w dniu Zamknięcia innych umów związanych z Transakcją, między innymi umowy wspólników dotyczącej Echo BV pomiędzy Echo Investment S.A., Redefine oraz Echo BV („Umowa Wspólników”) regulującej kwestie współpracy pomiędzy Echo Investment S.A. oraz Redefine w ramach Echo BV, umów doradczych, umowy dotyczącej prawa pierwszej oferty („PPO”), umów o zarządzanie procesem deweloperskim, dotyczących rozbudowy Galaxy oraz Outlet Park, na podstawie których Echo Investment S.A. (jako deweloper) będzie realizował powyższe projekty, umów zarządzania Nieruchomościami przez spółkę zależną Echo Investment S.A., oraz innych umów i dokumentów.

Umowa Wspólników stanowi, że Redefine może w przyszłości dokonać sprzedaży swoich udziałów na rzecz wspólników, pod warunkiem, że skutkiem powyższej sprzedaży nie będzie spadek udziałów Redefine do mniej niż 45% wszystkich udziałów w Echo BV.

Umowy doradcze przewidują, między innymi, że Griffin Real Estate sp. z o.o. zostanie powołany jako wiodący doradca Echo BV w zakresie zarządzania Spółką oraz zarządzania aktywami.

Na podstawie PPO Echo Investment S.A. przyzna spółce powiązanej z Echo BV prawo pierwszej oferty w odniesieniu do nabycia następujących nieruchomości: Gdańsk Tryton, Katowice A4 (etap III), Katowice Kościuszki, Kraków Opolska I, Kraków Opolska II, Kraków Opolska III, Łódź Symetris I, Łódź Symetris II, Wrocław Nobilis oraz Wrocław Sagitarius („Nieruchomości PPO”). Obecnie powyższe nieruchomości są własnością spółek zależnych w 100% od Echo Investment S.A.. Prawo pierwszej oferty, które będzie przyznane Spółce w odniesieniu do powyższych nieruchomości, będzie realizowane na zasadach wskazanych w PPO.

Ponadto PPO przewiduje, że podmiot kontrolowany przez Echo BV zainwestuje 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów komercyjnych realizowanych na Nieruchomościach PPO. Powyższa inwestycja zostanie sfinansowana z podwyższenia kapitału Echo BV w kwocie 20.646.294 EUR (z zastrzeżeniem korekty w górę z tytułu kapitału wniesionego w 2016 r. przed Zamknięciem Transakcji). Powyższe

podwyższenie kapitału zostanie sfinansowane przez Echo Investment S.A. oraz Redefine poprzez objęcie, odpowiednio, 25% oraz 75% nowych udziałów i opłacenie, odpowiednio, 25% oraz 75% łącznej kwoty podwyższenia.

W związku z dokonaną inwestycją, podmiot kontrolowany przez Echo BV będzie uprawniony do 25% udziału w zyskach z Nieruchomości PPO na warunkach wskazanych w PPO.

Wypłata pierwszej raty Zaliczki Dywidendowej

10 lutego 2016 roku zgodnie z Uchwałą Zarządu Echo Investment S.A. z dnia 23 grudnia 2015 roku oraz Uchwałą Rady Nadzorczej otrzymanej przez Spółkę w dniu 13 stycznia 2016 roku, została wypłacona I Rata Zaliczki Dywidendowej w wysokości 0,72 zł na 1 akcję oraz w łącznej kwocie 297 137 219,04 zł. O podjęciu wyżej wymienionych Uchwał Spółka informowała w raportach bieżących w 2015 i 2016 roku (patrz punkt 5.1 Sprawozdania Zarządu).

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W wyniku transakcji z podmiotami powiązаныmi na koniec 2015 roku Grupa kapitałowa Echo Investment S.A. posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 12.711 tys. PLN (od podmiotu dominującego) i zobowiązania handlowe wobec podmiotu współkontrolowanego w wysokości 203 tys. PLN. Grupa poniosła koszty w wysokości 6.230 tys. PLN (transakcje z podmiotem dominującym) i 165 tys. PLN (transakcje z podmiotem współkontrolowanym) oraz osiągnęła przychody od podmiotu dominującego w wysokości 273 tys. PLN.

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

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.399 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Maciej Drozd pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 734 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2015 r. pobrały dodatkowo premie w kwocie 5.561 tysięcy złotych.

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

- Maciej Dyjas pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Sławomir Kawalec pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 31 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Przemysław Krych pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Nebil Senman pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 44 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,

- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.084 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 983 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 857 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
1. Należności warunkowe tytułu		
a) roszczeń z tyt. przejętych gruntów	5 000	-
Należności warunkowe, razem	5 000	-
1. Zobowiązania warunkowe z tytułu		
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	372 359	77 450
b) spraw sądowych	150	181
Zobowiązania warunkowe, razem	372 509	77 631

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących przyszłej realizacji rozpoczętych i planowanych budów w ramach nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 27.812 tys. PLN (101.085 tys. PLN na 31 grudnia 2014 roku) oraz w ramach zapasów w wysokości 140.672 tys. PLN (81.493 tys. PLN na 31 grudnia 2014 roku). Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach zewnętrznego finansowania bieżącego lub celowego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

Lista gwarancji i zabezpieczeń:

Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Hortła Sp. z o.o. na wypadek nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 21.308 tys. PLN.

Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Skua Sp. z o.o. na wypadek nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 38.354 tys. PLN.

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

Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy banku PKO BP S.A. na rzecz ORBIS S.A. zabezpieczająca roszczenia z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z dnia 04.09.2008 r. z późniejszymi zmianami. Wysokość gwarancji to 2.155 tys. PLN.

Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc. Kwota gwarancji 34.974 tys. PLN.

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

Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji inwestycji West Gate we Wrocławiu. Kwota gwarancji to 11.200 tys. PLN.

Gwarancja Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń S.A. 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 tys. PLN.

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 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku BGŻ BNP Paribas S.A. 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 – S.K.A., zgodnie z decyzją z dnia 12 maja 2015 r. Kwota gwarancji to 886 tys. PLN.

Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji II etapu inwestycji A4 Business Park w Katowicach przez Kredytobiorcę - A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. na rzecz banku BGŻ BNP Paribas S.A. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Kwota gwarancji to 12.543 tys. PLN.

Gwarancja bankowa banku BGŻ BNP Paribas S.A. 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 – S.K.A. zgodnie z decyzją z dnia 24 sierpnia 2015 r. Kwota gwarancji 2.104 tys. PLN.

NOTA 2

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)			
ZA OKRES 01.01.2015 - 31.12.2015	NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI	INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	6 067	2	6 069
b) zmiana (z tytułu)			
- zakupu	95		95
c) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	6 162	2	6 164
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	5 594	2	5 596
e) umorzenie za okres (z tytułu)			
- amortyzacji	408		408
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	6 002	2	6 004
g) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	160	-	160

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

Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

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

NOTA 3

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)						
ZA OKRES 01.01.2015 - 31.12.2015	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA A TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPOR- TU	POZOSTAŁE I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	RAZEM ŚRODKI TRWAŁE
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 858	40 156	9 799	14 107	6 860	76 780
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	184	728	967	2 059	615	4 553
- przeniesienia z innej działalności	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	(10)	(453)	(4 559)	(988)	(6 010)
- przeniesienia do innej działalności	(2 373)	(33 166)	(340)	-	(408)	(36 287)
- likwidacji	-	(334)	(22)	-	(198)	(554)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 669	7 374	9 951	11 607	5 881	38 482
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	5	8 228	7 321	10 065	4 862	30 481
f) umorzenie za okres (z tytułu)						
- amortyzacja	28	1 082	751	1 578	659	4 098
- likwidacja	-	(96)	(22)	-	(113)	(231)
- przeniesienia do innej działalności	(27)	(7 263)	(235)	-	(396)	(7 921)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	(5)	(293)	(4 321)	(971)	(5 590)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	6	1 946	7 522	7 322	4 041	20 837
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 663	5 428	2 429	4 285	1 840	17 645

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

NOTA 4A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	4 065 211	2 969 034
a) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	96 621	416 617
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 5)	278 951	159 433
- przeniesienia z środków trwałych	29 284	-
- przeniesienia z zapasów	47 160	-
- wakacji czynszowych	7 674	3 264
- zmiany wyceny nieruchomości (Nota 20)	646 503	517 313
	1 106 193	1 096 627
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaży	16 591	-
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 20)	6 396	-
- przeniesienie do zapasów	98	281
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (Nota 8)	5 084 977	-
- darowizny	-	169
	5 108 062	450
Stan nieruchomości na koniec okresu	63 342	4 065 211

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

Na 31 grudnia 2015 r. Grupa w pozycji Nieruchomości inwestycyjne sklasyfikowała 6 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski.

Na 31 grudnia 2014 r. Grupa w pozycji Nieruchomości inwestycyjne sklasyfikowała 17 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawierała stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy. Wartość nieruchomości według wyceny na 31 grudnia 2014 wyniosła 953.760 tys EUR.

W 2015 roku Grupa przeniosła nieruchomości gruntowe w Zabrze, Radomiu, Częstochowie oraz Pamiątkowie k. Poznania z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, ze względu na inwestycyjny charakter ich posiadania.

W 2015 roku Grupa oddała do użytkowania biurowce A4 Business Park w Katowicach (II etap), Park Rozwoju w Warszawie (II etap) i West Gate we Wrocławiu oraz centrum handlowe Galeria Sudecka w Jeleniej Górze po rozbudowie.

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

W 2015 roku Grupa przeniosła 16 nieruchomości inwestycyjnych do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, ze względu na zamiar ich sprzedaży w ciągu 12 miesięcy (szczegóły - nota 8). W skład przeniesionych nieruchomości inwestycyjnych wchodzi budynek Astra Park, który w części był wykazywany przez spółkę jako środek trwały, a w trakcie 2015 roku został przeklasyfikowany ze środków trwałych do aktywów dostępnych do sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne o wartości 53.152 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 44.795 tys. EUR na rzecz banków finansujących projekty (na 31 grudnia 2014 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 1.547.268 tys. EUR i 138.281 PLN na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 4.001.983 tys. PLN).

NOTA 4B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	421 151	385 173
b) bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów (łącznie z kosztami napraw i utrzymania)	153 569	138 109
c) bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów (łącznie z kosztami napraw i utrzymania)	687	-

Przeniesienie 16 nieruchomości inwestycyjnych, o którym mowa w notce 4A, nastąpiło z dniem 31 grudnia 2015 roku, a zatem dane w tabeli powyżej obejmują jeszcze wpływ na wynik wygenerowany przez te nieruchomości w 2015 roku.

NOTA 5

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

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	1 207 214	1 309 057
a) zwiększenia (z tytułu)		
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	473 320	405 403
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 20)	167 476	-
- przeniesienia z zapasów	714	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	6 396	-
	647 906	405 403
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych (Nota 4A)	278 951	416 617
- wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (Nota 20)	66 258	66 351
- przeniesienie do zapasów	-	2 436
- darowizny	-	9 230
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (Nota 8)	107 988	-
- różnic kursowych	3 295	12 612
	456 492	507 246
Stan nieruchomości na koniec okresu	1 398 628	1 207 214

Nieruchomości inwestycyjne w budowie o wartości 958.891 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 1.276.000 tys. EUR i 367.350 tys. PLN (na 31 grudnia 2014 roku hipoteki były ustanowione do wysokości 81.000 tys. EUR i 28.500 tys. PLN na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie o wartości 141.031 tys. PLN).

W 2015 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 16.913 tys. PLN, w 2014 roku - 14.880 tys. PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła w 2015 roku - 4,44%, w 2014 roku - 4,45%. Stopa kapitalizacji stanowi średnią ważoną stopę wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących pożyczek i kredytów zaciągniętych w danym okresie, innych niż pożyczki i kredyty zaciągnięte specjalnie w celu pozyskania określonego dostosowywanego składnika aktywów.

NOTA 6

AKTYWA FINANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) kaucje długoterminowe	13 972	12 935
b) udzielone pożyczki długoterminowe	62	133
c) udzielone pożyczki krótkoterminowe	22 774	25 034
d) inne papiery wartościowe	638	-
Stan na koniec okresu, w tym:	37 446	38 102
- długoterminowe	14 065	13 068
- krótkoterminowe	23 381	25 034

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

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym i osobom fizycznym w walucie PLN, oprocentowanie zostało ustalone na poziomie WIBOR + marża. Na dzień bilansowy największa należność z tytułu pożyczki opiewa na kwotę 12,7 mln PLN (udzielona podmiotowi powiązanemu). Pozostałe pożyczki, udzielone na rzecz podmiotów prawnych i osób fizycznych bilansowo zamykają się kwotą 10,1 mln PLN. Wszystkie pożyczki są odzyskiwalne.

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

NOTA 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-) Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (W TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	(380)	654
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(18 404)	3 860
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	(2 202)
- strata podatkowa	9 103	597
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	(2 206)	8 046
- pozostałe	(1 306)	(17)
	(13 193)	10 938
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	23 692	(1 034)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(190 065)	(22 264)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	2 202
- strata podatkowa	(3 018)	8 506
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	4 501	(10 252)
- pozostałe	11 039	(1 289)
	(153 851)	(24 131)
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	23 312	(380)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(208 469)	(18 404)
- udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych *	-	-
- strata podatkowa	6 085	9 103
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	2 295	(2 206)
- pozostałe	9 733	(1 306)
	(167 044)	(13 193)
- z tego:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 682	63 860
- zmiana w ciągu roku	14 822	31 253
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(245 726)	(77 053)
- zmiana w ciągu roku	(168 673)	(55 166)

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

Grupa szacuje, że wykorzysta straty podatkowe w kolejnych latach: 2016 - 4.898 tys. PLN; 2017 - 1.187 tys. PLN

Grupa do 2015 roku nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 18.181 tys. PLN z tytułu strat podatkowych (do 2014 roku - 22.669 tys. PLN).

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2016 (1 tys. PLN), 2017 (271 tys. PLN), 2018 (4.069 tys. PLN), 2019 (9.765 tys. PLN) i 2020 (4.075 tys. PLN).

NOTA 8

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W skład aktywów przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2015 wchodzi 16 nieruchomości inwestycyjnych oddanych w leasing operacyjny, które objęte są umową sprzedaży i subskrypcji udziałów z Redefine Properties Limited zawartą w 2016 roku oraz 5 nieruchomości gruntowych.

Projekty objęte umową z Redefine Properties Limited to: A4 Business Park w Katowicach - etap I oraz II, Astra Park w Kielcach, Malta Office Park w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie, Park Rozwoju w Warszawie - etap I oraz II, West Gate we Wrocławiu, Galeria Amber w Kaliszu, Galaxy w Szczecinie, Galeria Echo w Kielcach, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Outlet Park Szczecin w Szczecinie, Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, Centrum Handlowe Echo w Przemyślu, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze, Galeria Veneda w Łomży, Centrum Handlowe Echo w Bełchatowie. Łącznie ich wartość wynosi 5 050 mln PLN, natomiast w wyniku ich sprzedaży, po rozliczeniu długu i kapitału pracującego wpływ środków pieniężnych szacowany jest na poziomie około 1,5 mld PLN

Nieruchomości gruntowe w Lublinie (sprzedana w marcu 2016 r.), Słupsku, Koszalinie, Brasov i Budapeszcie, których łączna wartość wynosi 143 mln PLN, są przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na prowadzone działania poszukiwania nabywców i planowany termin ich sprzedaży w ciągu 12 miesięcy.

NOTA 9A

ZAPASY (TYS. Zł)	31.12.2015	31.12.2014
a) materiały	228	236
b) półprodukty i produkty w toku	521 657	502 741
c) produkty gotowe	48 913	46 250
d) towary	24 662	43 720
Zapasy, razem	595 460	592 947

Na 31 grudnia 2015 roku nieruchomości ujęte na zapasach o wartości 64.143 tys. PLN są obciążone hipotekami kaucyjnymi do wysokości 325.350 tys. PLN, a na 31 grudnia 2014 roku nieruchomości ujęte na zapasach nie były obciążone hipotekami kaucyjnymi.

W 2015 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 4.669 tys. PLN, w 2014 roku - 4.736 tys. PLN. Stopa kapitalizacji wyniosła w 2015 roku - 4,44%, w 2014 roku - 4,45%. Stopa kapitalizacji stanowi średnią ważoną stopę wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących pożyczek i kredytów zaciągniętych w danym okresie, innych niż pożyczki i kredyty zaciągnięte specjalnie w celu pozyskania określonego dostosowywanego składnika aktywów.

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

NOTA 9B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	130 995	119 017
b) wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	31 588	6 043
c) wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu	15 549	-

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

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów na w 2015 r. wynosiła -16.039 tys. PLN (w 2014 r.: -6.043 tys. PLN) i znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży"

NOTA 10A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) należności handlowe:		
- do 12 miesięcy	18 994	17 437
- powyżej 12 miesięcy	-	89
Aktywa finansowe, razem	18 994	17 526
b) pozostałe należności	4 171	9 693
c) rozliczenia międzyokresowe	18 476	21 093
Aktywa niefinansowe, razem	22 647	30 786
Należności krótkoterminowe netto, razem	41 641	48 312
- odpisy aktualizujące wartość należności	9 858	12 581
Należności krótkoterminowe brutto, razem	51 499	60 893

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni komercyjnych i lokali mieszkalnych. W Grupie Echo Investment nie występuje znaczna koncentracja należności handlowych. Spółka na bieżąco kontroluje kondycje i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami lub gwarancjami. Kaucje zabezpieczające wyniosły na koniec 2015 roku 44.557 tys. PLN, na koniec 2014 roku 67.832 tys. PLN.

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

Grupa posiada zabezpieczenia ustanowione na należnościach w postaci cesji wierzytelności z umów najmu na rzecz banków kredytujących poszczególne inwestycje, zabezpieczenie dotyczy należności w kwocie 15.396 tys. PLN (na koniec 2014 roku - 13.749 tys. PLN).

NOTA 10B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
Stan na początek okresu	12 581	9 461
a) zwiększenia (z tytułu)		
- utworzenie odpisu	2 389	9 160
	2 389	9 160
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- rozwiązanie rezerwy	4 389	5 464
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	723	576
	5 112	6 040
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	9 858	12 581

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

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

NOTA 10C

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) do 1 miesiąca	10 226	5 280
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 640	2 007
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 820	1 331
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	767	2 003
e) powyżej 1 roku	6 846	8 881
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	23 299	19 502
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(9 858)	(12 581)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	13 441	6 921

NOTA 11A

INSTRUMENTY FINANSOWE - AKTYWA (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) Interest Rate Swap	72	-
b) opcje na kursy walutowe	1 020	3 108
c) terminowe kursy walutowe "forward"	83	2 655
Pochodne instrumenty finansowe, razem	1 175	5 763
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	1 175	3 118
- od 1 do 5 lat	-	2 645

NOTA 11B

INSTRUMENTY FINANSOWE - PASYWA (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) Interest Rate Swap	1 580	453
b) opcje na kursy walutowe	316	3 324
c) terminowe kursy walutowe "forward"	1 594	7 990
d) szacowany udział w zysku (umowa opcji Q22)	127 579	-
Pochodne instrumenty finansowe, razem	131 069	11 767
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	129 489	7 451
- od 1 do 5 lat	1 580	4 316

Łączna kwota wartości nominalnych opcji walutowych na 31 grudnia 2015 roku wynosiła 150 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży (100 mln EUR) i kupna (50 mln EUR) waluty EUR w 2016 roku i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Łączna kwota wartości nominalnych opcji walutowych na 31 grudnia 2014 roku wynosiła 200 mln EUR. Kontrakty te dotyczyły sprzedaży (150 mln EUR) i kupna (50 mln EUR) waluty EUR w latach 2015-2016 roku i miały na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 31 grudnia 2015 roku wynosiła 26,5 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w 2016 roku i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

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

Instrumenty IRS dotyczą zmiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Na 31 grudnia 2015 roku obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 355.000 tys. PLN w okresie do 19 czerwca 2018 roku. Na 31 grudnia 2014 roku obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 200.000 tys. PLN w okresie do 28 kwietnia 2017 roku.

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

Podstawowym celem zawarcia umowy opcji gwarantującej sprzedaż projektu Q22 jest ograniczenie ryzyka inwestycyjnego Spółki związanego z budową i komercjalizacją budynku biurowego Q22, zlokalizowanego na działce przy zbiegu alei Jana Pawła II oraz ulicy Grzybowskiej w Warszawie („Nieruchomość”). Zasady funkcjonowania opcji zostały ujawnione w raporcie bieżącym nr 20/2015 z dnia 20 czerwca 2015 roku.

Wartość godziwa opcji gwarantującej sprzedaż projektu Q22 zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Opcja została wyceniona w odniesieniu do wyceny aktywa bazowego tj. budynku biurowego Q22.

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE - AKTYWA FINANSOWE (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	910 752	417 200
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	910 752	417 200
Z tego środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania:		
- na rachunkach escrow	2 418	24 625
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	55 849	17 684
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów remontów zgodnie z umowami kredytowymi	3 000	3 288
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	7 855	4 764
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	20 325	4 121
	89 447	54 482

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

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

NOTA 13A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wg stanu na 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku Echo Investment S.A. wyemitowała 412.690.582 sztuki akcji o wartości nominalnej 0,05 PLN. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

NOTA 13B

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 R.			
AKCJONARIUSZE	LICZBA GŁOSÓW / AKCJI	% KAPITAŁU AKCYJNEGO	% GŁOSÓW NA WZA
Lisala Sp. z o.o.	272 375 784	65,99%	65,99%
Aviva OFE	41 269 000	9,99%	9,99%
Nationale Nederlanden OFE	35 000 000	8,48%	8,48%
Pozostali Akcjonariusze	64 045 798	15,54%	15,54%

NOTA 13C

KAPITAŁ ZAPASOWY (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony z osiągniętych zysków	2 482 966	2 634 511
c) fundusz rezerwowy	555 763	-
Kapitał zapasowy, razem	3 139 672	2 735 454

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2014 zysk netto wynoszący 26.153 tys. zł został uchwałą ZWZA z dnia 2 czerwca 2015 roku przeznaczony na kapitał zapasowy.

W dniu 21 grudnia 2015 roku NWZA spółki "Echo Investment" S. A. zdecydowało o utworzeniu celowego funduszu rezerwowego z przeznaczeniem na wypłatę zaległej dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy w wysokości 555.763 tys. PLN.

W dniu 13 stycznia 2016 r. Spółka otrzymała uchwałę Rady Nadzorczej wyrażającą zgodę na wypłacenie Zaliczki Dywidendowej na warunkach określonych w uchwale Zarządu Emitenta z dnia 23 grudnia 2015 roku. Dywidenda została ustalona na poziomie 1,43 PLN na akcję. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Emitenta do dokonania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu wypłaty Zaliczki Dywidendowej. Dnia 10 lutego 2016 roku została wypłacona I Rata Zaliczki Dywidendowej w wysokości 0,72 PLN na 1 akcję

(w łącznej kwocie 297 137 219,04 PLN). II rata Zaliczki Dywidendowej w wysokości 0,71 PLN na 1 akcję (w łącznej kwocie 293 010 313,22 PLN) ma zostać wypłacona do 31 grudnia 2016 roku.

NOTA 14

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	3 663 596	3 152 634
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)	8,88	7,64

NOTA 15

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW (W TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) stan na początek okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 000	2 000
- rezerwa na przewidywane kary i straty	-	-
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	-
	2 000	2 000
b) utworzenie rezerw (z tytułu)		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	8 592	-
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 066	-
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	1 940	-
	12 598	-
c) stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane kary i straty	10 592	2 000
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 066	-
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	1 940	-
	14 598	2 000
- z czego część długoterminowa	4 006	-
- z czego część krótkoterminowa	10 592	2 000

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

NOTA 16

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) kredyty	3 029 930	2 151 664
b) dłużne papiery wartościowe	1 009 835	919 015
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	4 039 765	3 070 679
- z czego część długoterminowa	3 707 943	2 824 793
- z czego część krótkoterminowa	331 822	245 886

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

Zabezpieczeniem umów kredytowych są hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów i zastawy rejestrowe na udziałach spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę

EURIBOR powiększoną o marżę banku. Grupa stosuje zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS. Instrumenty IRS w zdecydowanej większości nie są samodzielnymi instrumentami, tylko są zawarte w ramach umów kredytowych oraz są wyceniane razem z kredytami.

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

Na 31 grudnia 2015 roku 31,7% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2014 roku 50,2% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

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

W ramach pozycji "dłużne papiery wartościowe" Grupa prezentuje wyemitowane obligacje - w 2015 roku Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 230 mln PLN (w 2014 r. - 370,5 mln PLN) oraz wykupiła obligacje o wartości nominalnej 135 mln PLN (w 2014r. - 300 mln PLN). Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę.

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

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE (W TYS. ZŁ)	31.12.2015	31.12.2014
a) zobowiązania handlowe, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	112 641	92 907
- powyżej 12 miesięcy	2	12
	112 643	92 919
b) zobowiązania pozostałe:		
- otrzymane kaucje i depozyty	30 418	19 980
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	80	76
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	111	122
- rozliczenia międzyokresowe bierne	6 637	6 294
- inne zobowiązania	106	1 998
	37 352	28 470
Zobowiązania handlowe i pozostałe, razem	149 995	121 389

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANYCH RACHUNKÓW ZYSKÓW I STRAT

NOTA 18A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	333 398	311 300
b) sprzedaży powierzchni mieszkaniowej	145 444	175 254
c) wynajmu powierzchni mieszkaniowej	1 060	1 245
d) usług realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	98 010	82 400
e) sprzedaży działek	-	50
f) pozostałych usługi	3 776	2 578
g) pozostałej sprzedaży	4 367	4 537
Przychody netto ze sprzedaży, razem	586 055	577 364

Grupa osiągnęła 99,97% przychodów ze sprzedaży w kraju i 0,03% ze sprzedaży zagranicą (w 2014 roku również 99,97% przychodów ze sprzedaży w kraju i 0,03% ze sprzedaży zagranicą)

NOTA 18B

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW NAJMU PRZYPADAJĄCE W OKRESIE OD DNIA BILANSOWEGO (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) do 12 miesięcy	303 429	271 051
b) powyżej 1 roku do 5 lat	915 206	726 266
c) powyżej 5 do 10 lat	726 138	350 179
d) powyżej 10 lat	157 000	-
Przyszłe przychody, razem	2 101 773	1 697 675

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

Umowy zawierane są na okresy 5 -10-letnie (centra handlowe) lub krótsze (biura). Umowy posiadają opcje przedłużenia. W nocie uwzględnione są przyszłe przychody z czynszów najmu powierzchni na 16 projektach, które są przeznaczone do sprzedaży (szczegóły nota 8)

NOTA 19

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) amortyzacja	(4 506)	(4 972)
b) zużycie materiałów i energii	(111 836)	(193 363)
c) usługi obce	(253 942)	(218 228)
d) podatki i opłaty	(34 143)	(31 160)
e) wynagrodzenia	(41 882)	(39 478)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 539)	(6 176)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(39 702)	(94 153)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(84)	(170)
Koszty według rodzaju, razem	(492 634)	(587 700)
Zmiana stanu zapasów, produktów gotowych i produkcji w toku	(21 342)	(115 849)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(47 066)	(106 439)
Koszty sprzedaży	(35 494)	(32 055)
Koszty ogólnego zarządu	(88 413)	(65 820)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(300 319)	(267 537)

NOTA 20

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	20 140	96 179
Koszty sprzedaży nieruchomości (Nota 4A, Nota 8)	(16 591)	(96 028)
Aktualizacja wartości nieruchomości (Nota 4A, Nota 5)	747 721	450 192
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	751 270	450 343

NOTA 21

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	499	57
- aktualizacja wartości należności	4 393	1 979
- rozwiązanie rezerw i odpisów	169	-
- odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	5 202	10 920
- kary umowne	4 979	2 268
- odszkodowania	430	664
- pozostałe	1 643	3 547
Pozostałe przychody operacyjne, razem	17 315	19 435

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

NOTA 22

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(4)	(180)
- aktualizacja wartości należności	(1 060)	(5 970)
- darowizny	(558)	(1 067)
- szkody i straty nadzwyczajne	(579)	(337)
- przekazanie majątku	(2 481)	(16 078)
- utworzone rezerwy	(11 633)	-
- pozostałe	(3 040)	(5 195)
Pozostałe koszty operacyjne, razem	(19 355)	(28 827)

NOTA 23

PRZYCHODY FINANSOWE (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- przychody z tyt. odsetek z działalności inwestycyjnej (pożyczki itp.)	773	1 090
- zysk ze zbycia inwestycji	1 195	167
- przychody z tyt. aktualizacji instrumentów finansowych IRS	2 831	-
- pozostałe przychody finansowe	75	126
Przychody finansowe, razem	4 874	1 383

NOTA 24

KOSZTY FINANSOWE (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- koszty z tyt. odsetek	(100 559)	(139 341)
- wycena kredytów zamortyzowanym kosztem	13 265	645
- prowizje finansowe	(16 862)	(11 815)
- strata ze zbycia inwestycji	(4 118)	(4)
- koszty z tyt. aktualizacji udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(1 162)	-
- koszty z tyt. aktualizacji instrumentów finansowych - IRS	(3 930)	(453)
- koszty z tyt. aktualizacji opcji - szacowany udział w zysku (umowa opcji Q22)*	(127 579)	-
- pozostałe koszty finansowe	(450)	(172)
Koszty finansowe, razem	(241 395)	(151 140)

* Szczegółowe informacje dot. opcji sprzedaży projektu Q22 w nocy 11B

W 2015 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła 21.582 tys. PLN (przy czym na nieruchomości inwestycyjne w budowie 16.913 tys. PLN i na zapasy 4.669 tys. PLN), w 2014 roku - 19.616 tys. PLN (przy czym na nieruchomości inwestycyjne w budowie 14.880 tys. PLN i na zapasy 4.736 tys. PLN).

Stopa kapitalizacji wyniosła w 2015 roku - 4,44%, w 2014 roku - 4,45%. Stopa kapitalizacji stanowi średnią ważoną stopę wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących pożyczek i kredytów zaciągniętych w danym okresie, innych niż pożyczki i kredyty zaciągnięte specjalnie w celu pozyskania określonego dostosowywanego składnika aktywów.

NOTA 25

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU POCHODNYCH INSTRUMENTÓW WALUTOWYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- zysk/strata z tyt. rozliczenia instrumentów forward	13 418	7 826
- przychody/koszty z tyt. aktualizacji instrumentów forward	736	(7 251)
- przychody/koszty z tyt. aktualizacji opcji na kursy walutowe	920	(3 127)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych, razem	15 074	(2 552)

NOTA 26

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	-	-
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	12 593	18 050
- ujemne różnice kursowe zrealizowane	(18 479)	(72 287)
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	(5 886)	(54 237)

NOTA 27

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (TYS. ZŁ)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
1. Zysk brutto	677 679	447 049
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	130 705	85 572
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(40)	(6 887)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	14 342	4 518
Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczone od różnic pomiędzy wartością podatkową a bilansową udziałów w związku ze zmianą istotnych szacunków Zarządu	-	236
Rozwiązanie aktywu na odroczonego podatku dochodowy	9 525	-
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(2 515)	(8)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	8 876	17 701
Efekt podatkowy ujemnych różnic przejściowych powstałych w okresie od których nie ujęto podatku odroczonego	(1 703)	(58 390)
Efekt podatkowy dodatnich różnic przejściowych powstałych w okresie od których nie ujęto podatku odroczonego	2 299	-
Podatek dochodowy z lat poprzednich	2 103	-
	32 887	(42 830)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	163 592	42 742

NOTA 28

ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	514 091	404 218
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk (strata) podstawowy na jedną akcję zwykłą (w PLN)	1,25	0,98
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	514 091	404 218
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	1,25	0,98

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW

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

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

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

NOTA 29A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	31.12.2015	31.12.2014
- centra handlowe	4 251 181	3 786 280
- biurowce i hotele	2 739 942	1 673 565
- powierzchnie mieszkalne	701 373	558 190
- aktywa nieprzypisane	696 455	530 617
Razem aktywa	8 388 951	6 548 652

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

NOTA 29B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	31.12.2015	31.12.2014
- centra handlowe	2 285 408	1 780 589
- biurowce	1 017 141	488 151
- powierzchnie mieszkalne	71 313	47 895
- zobowiązania nieprzypisane	1 351 586	1 079 472
Razem zobowiązania	4 725 448	3 396 107

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane zawierają wyłącznie dane nie przypisane do segmentów działalności Grupy. Wycena aktywów i zobowiązań segmentów jest tożsama z wyceną aktywów i zobowiązań Grupy. Wszystkie pozycje aktywów oraz zobowiązań i rezerw Grupy zostały rozpisane w podziale na segmenty.

NOTA 29C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- centra handlowe	333 398	311 300
- biurowce	98 010	82 400
- powierzchnie mieszkalne	146 504	176 499
- pozostałe	8 143	7 165
Razem przychody operacyjne	586 055	577 364

W 2015 roku i w 2014 roku nie było transakcji między segmentami.

W 2015 roku przychody operacyjne od 10 największych kontrahentów stanowiły 25,2 % całości przychodów operacyjnych (w 2014 roku - 24,7 %).

NOTA 29D

PRZYPISANIE KOSZTU WŁASNEGO DO SEGMENTÓW	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- centra handlowe	(103 967)	(103 995)
- biurowce	(42 672)	(35 473)
- powierzchnie mieszkalne	(138 451)	(119 988)
- pozostałe	(15 229)	(8 081)
Razem koszt własny	(300 319)	(267 537)

NOTA 29E

PRZYPISANIE WYNIKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
- centra handlowe	229 431	207 305
- biurowce	55 338	46 927
- powierzchnie mieszkalne	8 053	56 511
- pozostałe	(7 086)	(916)
Razem wynik brutto ze sprzedaży	285 736	309 827

Udział przychodów i kosztów z zagranicy stanowi kwotę nieistotną.

NOTA 30

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE JEDNOSTEK KONSOLIDOWANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI (WG UDZIAŁU GRUPY)	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
WAN 11 Sp. z oo. :		
- aktywa trwałe	-	66 879
- aktywa obrotowe	-	4 930
- zobowiązania	-	59 197
- przychody	-	10 660
- koszty	-	8 484
EBR Global Services Sp. z o.o.:		
- aktywa trwałe	-	-
- aktywa obrotowe	-	3
- zobowiązania	-	2
- przychody	-	-
- koszty	-	3

Jednostki konsolidowane metodą praw własności w 2014 roku to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (posiadane 50% udziałów) i EBR Global Services Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (posiadane 25% udziałów). W grudniu 2015 roku Grupa sprzedała wspólne przedsięwzięcie – WAN 11 Sp. z o.o. Strata na prowadzeniu tego przedsięwzięcia w 2015 roku i jego sprzedaży wyniosła 6.055 tys. PLN.

Dnia: 21 marca 2016 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA
2015 ROK

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2015 ROK

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa, Grupa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A. (Emitent, Spółka), spółka notowana na GPW w Warszawie od marca 1996 roku.

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2015 ROK

SKONSOLIDOWANY BILANS

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec 2015 roku zamknęła się kwotą **8 388 951 tys. zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku oznacza wzrost wartości o **28 %**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2015 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 18,7% aktywów ogółem, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne budowie 88,9% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 19,4% aktywów ogółem, z czego zapasy tworzą 36,7% a środki pieniężne 56,1% sumy aktywów obrotowych.
- aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży stanowią 61,9% aktywów ogółem.

Kapitał własny i zobowiązania

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 20,6 mln zł i dzielił się na 412.690.582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 3 663 596 tys. zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2014 roku oznacza wzrost o 16,2%.
- zobowiązania stanowiły 56,3% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 4 725 448 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2015 roku poziom 586 055 tys. zł,
- skonsolidowany zysk operacyjny na koniec grudnia 2015 zamknął się kwotą 911 059 tys. zł,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 677 679 tys. zł, co w porównaniu do zysku brutto z 2014 roku stanowi wzrost o 52%,
- skonsolidowany zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej osiągnął wartość 514 087 tys. zł,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za 12 miesięcy 2015 roku wyniósł 1,25 zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 677 679 tys. zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2015 roku przepływ środków pieniężnych na kwotę (+)164 862 tys. zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec grudnia 2015 roku przepływ środków pieniężnych na kwotę (-)578 888 tys. zł,
- na działalności finansowej Grupa odnotowała przepływ środków pieniężnych w kwocie (+)875 743 tys. zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 458 587 tys. zł przy czym z tytułu zmiany różnic kursowych zmniejszył się o kwotę 3 130 tys. zł,
- środki pieniężne na koniec grudnia 2015 roku wyniosły 821 305 tys. zł.

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

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

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

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

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

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

3.1. Segmenty działalności

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2015 portfel Grupy obejmował 10 centrów handlowych i 7 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA ¹ [MKW]	NOI ² [MLN EUR]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	73 600	12,7
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	51 000	14,4
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	42 300	12,6
Kalisz	ul. Górnosłąska	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 I	16 700	3,4
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park II	4 800	0,8
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		309 600	59,7
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,3
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)	17 800	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
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		129 500	22,6
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		439 100	82,3

* Projekt nie uwzględnia powierzchni zajmowanej przez Grupę Kapitałową Echo.

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

- hipermarkety: Auchan, Tesco, 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, Hebe.

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, Orlen Oil Sp. z o.o., Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Nordea Bank Polska, 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.

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

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Katowice, Galeria Libero	41 800	8,6	II H 2016	I H 2018
Szczecin, Galaxy, (rozbudowa)	15 100	3,3	I H 2016	II H 2017
Szczecin, Outlet Park, (etap III)	3 800	0,6	I H 2017	II H 2017
Szczecin, Outlet Park, (Fitness & Medical Center)	3 200	0,3	I H 2016	II H 2016
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	63 900	12,8		
CENTRA HANDLOWE RAZEM	63 900	12,8		

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR

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	3,8	II H 2013	I H 2016
Kraków, Opolska (etap I)	19 100	3,2	I H 2014	I H 2016
Wrocław, Nobilis	16 900	2,9	II H 2014	II H 2016
Katowice, A4 Business Park (etap III)	12 000	2,0	I H 2015	II H 2016
Łódź, Symetris (etap I)	9 400	1,6	I H 2015	I H 2016
PROJEKTY W BUDOWIE	133 600	27,5		
Kraków, Opolska (etap II)	19 100	3,2	I H 2016	II H 2017
Kraków, Opolska (etap III)	19 100	3,2	II H 2017	I H 2019
Wrocław, Sagittarius (etap I i II)	24 900	4,4	I H 2016	II H 2017
Łódź, Symetris, (etap II)	9 500	1,6	I H 2016	II H 2017
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	72 600	12,4		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	206 200	39,9		

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Kraków, Park Avenue Apartments	5 600	81,2	2H 2014	1H 2016
Kraków, Kościuszki Apartments	5 300	61,7	2H 2015	2H 2017
Kraków, Dom pod Wilgą (etap I)	6 500	51,9	2H 2015	1H 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III)	6 500	31,7	2H 2015	2H 2017
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap II)	4 500	24,6	1H 2015	1H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7 100	48,6	1H 2014	1H 2016
Poznań, Sowińskiego (etapy II - III)	7 700	55,2	1H 2015	1H 2017
Poznań, Jackowskiego	8 100	52,4	2H 2015	1H 2017
Poznań, Pod Klonami szeregi (etap III)	1 900	8,8	2H 2015	1H 2017
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II)	11 900	96,7	1H 2014	1H 2016
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III)	16 200	128,6	2H 2015	2H 2017
Wrocław, Grota - Roweckiego (etap II)	7 500	42,3	2H 2015	2H 2017
PROJEKTY W REALIZACJI	88 800	683,7		
Kraków, Dom pod Wilgą (etap II)	8 800	72,2	2H 2016	1H 2018
Kraków, Dom pod Wilgą (etap III)	4 600	38,7	2H 2017	2H 2019
Kraków, Rakowicka	7 500	67,4	2H 2016	1H 2018
Kraków, Rydla	7 700	58,2	1H 2017	1H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV)	4 300	21,2	1H 2016	1H 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap V)	8 600	42,3	2H 2016	2H 2018
Łódź, Wodna (etap I)	5 300	26,7	2H 2016	2H 2018
Łódź, Wodna (etap II)	8 400	43,3	2H 2018	1H 2020
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap III)	4 200	23,1	2H 2016	2H 2018
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap IV)	5 100	27,7	1H 2018	1H 2020
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5 100	35,1	1H 2017	1H 2019
Poznań, 17 MW (etap I)	8 100	45,7	2H 2016	2H 2019
Poznań, 17 MW (etap II)	4 600	25,4	2H 2017	1H 2019
Poznań, 17 MW (etap III)	5 500	30,9	2H 2018	1H 2020
Warszawa, Princess	5 100	57,0	2H 2016	1H 2018
Warszawa, Nowy Mokotów (etap IV)	3 200	28,3	1H 2016	1H 2018
Wrocław, Gdańska	4 000	29,4	1H 2017	2H 2018
Wrocław, Kępa Mieszczarna (etap I)	6 400	39,5	2H 2016	2H 2018
Wrocław, Kępa Mieszczarna (etap II)	4 300	26,6	1H 2017	1H 2019
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	110 800	738,7		
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM	199 600	1 422,4		

DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Kielce, Występa	134 500	15,5	I H 2017	II H 2017
Warszawa, Rezydencje Leśne	52 900	33,9	I H 2011	II H 2012
RAZEM GRUNTY	187 400	49,4		

GRUNTY INWESTYCYJNE- PROJEKTY W FAZIE KONCEPCYJNEJ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	KOMENTARZ
Warszawa, Grzybowska, Browary	43 700	
Warszawa, Woronicza, Park Rozwoju III	9 500	
Warszawa, Beethovena	28 900	
Warszawa, Taśmowa	30 800	
Lublin, Poligonowa	1 060 000	grunt na sprzedaż
Lublin	4 700	
Poznań, Hetmańska	65 300	
Poznań, Naramowice	350 000	
Poznań, Pamiątkowo	870 000	
Szczecin, Struga	25 800	
Słupsk	65 700	grunt na sprzedaż
Koszalin	39 300	grunt na sprzedaż
Katowice, Jankego	26 200	
Wrocław, Rychtańska	22 300	
Łódź, Okopowa	12 500	
Kraków, Focha, Cracovia	17 400	
Zabrze	8 100	
Kielce, Zagnańska	6 900	
Radom	6 300	
Częstochowa	4 400	
Kijów, Dehtiarivska	43 300	
Brasov Korona, (Rumunia)	49 700	grunt na sprzedaż
Budapeszt Mundo, (Węgry)	67 700	grunt na sprzedaż
RAZEM GRUNTY INWESTYCYJNE	2 858 500	

W 2015 roku Grupa podpisała 591 przedwstępnych (nie przenosi prawa własności na kupującego) umów sprzedaży mieszkań oraz 400 umów ostatecznych (przeniesienie prawa własności na kupującego).

3.2. Struktura przychodów

STRUKTURA OSIĄGNIĘTYCH PRZEZ GRUPĘ PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY [W MLN ZŁ] W LATACH 2014-2015:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2015- 31.12.2015	UDZIAŁ %	01.01.2014- 31.12.2014	UDZIAŁ %
Segment centrów handlowych	333,4	56,9%	311,3	53,9%
Segment mieszkaniowy	146,5	25,0%	176,5	30,6%
Segment biur i hoteli	98,0	16,7%	82,4	14,3%
Pozostałe przychody	8,2	1,4%	7,2	1,2%
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, RAZEM	586,1	100%	577,4	100%

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

RYNKI ZBYTU

W 2015 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług i towarów dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich bądź przy zakupie nieruchomości. W 2015 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej. Wszystkie wymienione spółki nie są powiązane kapitałowo z Grupą.

NAJWIĘKSI DOSTAWCY GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2015 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o..	71,0	12,1%
Defor S.A.	52,8	9,0%
Re Bau Sp. z o.o.	38,8	6,6%

Zmiany wśród odbiorców

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

NAJWIĘKSI ODBIORCY GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2015 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
Arel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom.	29,4	5,0%
LPP S.A.	29,3	5,0%

5. INFORMACJE O UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM ZNANYCH PODMIOTOM Z GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI, ZAWARTYCH W 2015 ROKU.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej

Umowa kredytowa podmiotu zależnego od Emitenta

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

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

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

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

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

Terminy spłaty kredytów zostały oznaczone następująco:

- 1/ w odniesieniu do kredytu budowlanego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień 29 stycznia 2016 r.;
- 2/ w odniesieniu do Kredytu VAT – na dzień 31 grudnia 2015 r.;
- 3/ w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na dzień przypadający nie później niż 60 miesięcy od Daty Ciągnięcia Kredytu Inwestycyjnego, tj. maksymalnie na dzień 29 stycznia 2021 r.

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

- 1/ Hipotekę o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione przez Kredytobiorcę na rzecz Banku na Nieruchomości do kwoty stanowiącej 150% zaangażowania dotyczącego kredytu Inwestycyjnego;
- 2/ Hipotekę o drugim pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowioną przez Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy na Nieruchomości do kwoty 12.780 tys. EUR, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikających z rozwiązania Dokumentów Hedgingu będących elementem Umowy;
- 3/ Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;
- 4/ Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;
- 4/ Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na udziałach, akcjach, prawach oraz rachunkach oraz rachunkach, na mocy których ustanowione zostaną z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawcy zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na wszystkich akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania, w formie i o treści zadowalającej dla Kredytodawcy;
- 6/ Umowa Przelewu na zabezpieczenie wierzytelności i praw Kredytobiorcy wynikających m.in. z wszystkich Umów Najmu, Umów Ubezpieczenia, Umów o Prace na Budowie, gwarancji należytego wykonania dotyczących Umów o Prace na Budowie, Umowy o Zarządzanie Inwestycją oraz innych Dokumentów Inwestycji;
- 7/ każdy inny dokument podpisany przez Podmiot Zobowiązany ustanawiający lub zmierzający do ustanowienia Zabezpieczenia na całości lub części jego aktywów w odniesieniu do zobowiązań Podmiotów Zobowiązanych wynikających z Dokumentów Finansowania.

Zawarcie znaczącej umowy

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

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

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

Spółka jest uprawniona do skorzystania z Prawa Opcji w terminie 6 miesięcy od chwili otrzymania pozwolenia na użytkowanie Nieruchomości. Cena sprzedaży udziałów w przypadku skorzystania z Prawa Opcji będzie równa kapitałom

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

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

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

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

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

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

Zawarcie znaczącej umowy

W dniu 24 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy zlecenia wystawienia gwarancji ubezpieczeniowej należytego wykonania umowy pomiędzy Spółką a Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie („PZU”) („Umowa”).

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

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

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

Rozpoczęcie analizy strategicznej portfela nieruchomości

Zgodnie z Komunikatem Nr 28/2015 z 24 sierpnia 2015 roku 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.

Zawarcie znaczącej umowy

W dniu 3 listopada 2015 r., Emitent otrzymał podpisaną z datą 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”) przedwstępną 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.

Zawarcie umów nabycia certyfikatów inwestycyjnych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta

W dniu 18 listopada 2015 roku, pomiędzy Emitentem (dalej: „Kupujący”) a podmiotem bezpośrednio i pośrednio w 100% zależnym od Emitenta, spółką BARCONSEL HOLDINGS LIMITED z siedzibą w Nikozji (Cypr) wpisaną do Rejestru pod numerem HE 227819 (dalej: „Sprzedający”) zawarte zostały umowy dotyczące nabycia przez Emitenta:

7.003 (słownie: siedem tysięcy trzy) imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii C i D (3.409 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 3.594 certyfikatów inwestycyjnych serii D, wyemitowanych przez FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFI 586 prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie;

1.490 (słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt) imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii D i E (559 certyfikatów inwestycyjnych serii D oraz 931 certyfikatów inwestycyjnych serii E, wyemitowanych przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFI 536 prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie;

3.376.443 (słownie: trzy miliony trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta czterdzieści trzy) imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii B, wyemitowanych przez FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFI 1 048 prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

Łączna wartość umów przenoszących własność ww. certyfikatów inwestycyjnych wyniosła 4.068.183 tys. zł (słownie: cztery miliardy sześćdziesiąt osiem milionów sto osiemdziesiąt trzy tysiące złotych).

Cena sprzedaży zostanie zapłacona bezpośrednio przez Kupującego na rzecz Sprzedającego w terminie do dnia 31 grudnia 2015.

Nabycie ww. aktywów zostanie sfinansowane przez Emitenta ze środków własnych Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

Wartość ewidencyjna zbywanych certyfikatów w księgach rachunkowych spółki BARCONSEL HOLDINGS LIMITED wynosi 809.832 tys. EUR co na dzień przekazania raportu stanowi równowartość w złotych polskich 3.437.010 tys. zł (słownie: trzy miliardy czterysta trzydzieści siedem milionów dziesięć tysięcy złotych).

Powyższe umowy mają na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, poprzez wyeliminowanie Sprzedającego (spółki z siedzibą na Cyprze) jako podmiotu pośredniego w kontroli Emitenta nad Funduszami Inwestycyjnymi Zamkniętymi.

Powyższe umowy mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Emitenta i całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

Umowa kredytowa podmiotów zależnych Emitenta

W dniu 7 grudnia 2015 r. Emitent otrzymał podpisaną z datą 4 grudnia 2015 r., przez podmioty zależne od Emitenta, spółki:

1/ "Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Rejestrowy KRS, pod numerem KRS 0000440165 (dalej: „Kredytobiorca 1”, „Spółka 1”) oraz 2/ "Galaxy - Projekt Echo - 106 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Rejestrowy KRS, pod numerem KRS 0000440159 (dalej: „Kredytobiorca 2”, „Spółka 2”) (dalej razem: „Kredytobiorcy”, „Spółki”),

z bankami:

1/ Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Rynek 9/11, 50-950 Wrocław, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla (Krajowy Rejestr Sądowy) Wrocławia-Fabryczna, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy KRS numer 0000008723, oraz 2/ Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu, Austria, Graben 21, A-1010 Wiedeń, zarejestrowany w rejestrze handlowym prowadzonym przez Sąd Handlowy Wiedeń Commercial pod numerem 33209m (dalej: „Kredytodawcy”, „Banki”)

umowę kredytową kredytu inwestycyjnego, budowlanego oraz VAT (dalej „Umowa”).

Środki pozyskane na podstawie Umowy w kwocie 342 mln EUR (słownie: trzysta czterdzieści dwa miliony euro) oraz 15 mln PLN (słownie: piętnaście milionów złotych) zostaną wykorzystane przez Kredytobiorcę w szczególności na:

1/ spłatę całości zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej zawartej przez Kredytobiorcę 1 w dniu 17 lipca 2013 roku (patrz raport bieżący Emitenta Nr 27/2013 z dnia 18 lipca 2013 r.);

2/ spłatę całości zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej zawartej przez Kredytobiorcę 2 w dniu 17 grudnia 2013 roku (patrz raport bieżący Emitenta Nr 49/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r.);

3/ finansowanie i refinansowanie nakładów finansowych przeznaczonych na realizację rozbudowy projektu Centrum Handlowego Galaxy w Szczecinie;

4/ spłatę wewnątrzgrupowego zadłużenia finansowego Kredytobiorców oraz finansowanie kapitału obrotowego Kredytobiorców.

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

Terminy spłaty kredytów zostały oznaczone następująco:

1/ w odniesieniu do kredytu budowlanego – przypadający na wcześniejszą z dat: datę przypadającą 36 miesięcy od daty podpisania Umowy lub datę przypadającą 24 miesięcy po pierwszym uruchomieniu kredytu budowlanego;

2/ w odniesieniu do Kredytu VAT – przypadający na wcześniejszą z dat: datę przypadającą 39 miesięcy od daty podpisania Umowy lub datę przypadającą 27 miesięcy po pierwszym uruchomieniu kredytu budowlanego;

3/ w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego – ostateczny termin spłaty został oznaczony na wcześniejszą z dat: dzień przypadający nie później niż 7 lat od podpisania Umowy lub dzień 31 grudnia 2022 r.

Na zabezpieczenie spłaty Kredytu oraz kwot należnych wobec Banków Kredytobiorcy ustanowią lub spowodują ustanowienie m.in. następujących zabezpieczeń:

- 1/ Hipotekę o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione przez Kredytobiorców na rzecz Banku na Nieruchomościach do kwoty stanowiącej 150% zaangażowania dotyczącego kredytu Inwestycyjnego;
- 2/ Hipotekę o drugim pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowioną przez Kredytobiorców na rzecz Kredytodawców na Nieruchomościach do kwoty 150% zaangażowania dotyczącego kredytu VAT;
- 3/ Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;
- 4/ Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorców;
- 5/ Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na udziałach, ruchomościach i prawach oraz rachunkach bankowych, na mocy których ustanowione zostaną z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Kredytodawców zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorców, ruchomościach i prawach oraz rachunkach bankowych do wysokości 150% zabezpieczonego zobowiązania, w formie i o treści zadowalającej dla Kredytodawców;
- 6/ Umowa Przelewu na zabezpieczenie wierzytelności i praw Kredytobiorców wynikających m.in. z wszystkich Umów Najmu, Umów Ubezpieczenia, Umów o Prace na Budowie, Umowy o Zarządzanie, gwarancji należytego wykonania dotyczących Umów o Prace na Budowie, Umowy o Zarządzanie Inwestycją oraz innych Dokumentów Inwestycji;
- 7/ Każdy inny dokument podpisany przez Podmiot Zobowiązany ustanawiający lub zmierzający do ustanowienia Zabezpieczenia na całości lub części jego aktywów w odniesieniu do zobowiązań Podmiotów Zobowiązanych wynikających z Dokumentów Finansowania.

Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających wypłatę opisanych powyżej kredytów oraz obowiązek spełnienia, po uruchomieniu ww. kredytów, warunków następczych, które również są standardowe dla transakcji tego typu.

Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy

Uchwała Zarządu Echo Investment S.A. w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015

§ 1 Zarząd Echo Investment S.A., działając na podstawie art. 349 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 16 ust 3 Statutu Spółki, biorąc pod uwagę, że zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 wykazało zysk netto w wysokości 26 153 000 złotych;

postanawia warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015 (dalej „Zaliczka Dywidendowa”) na następujących zasadach:

1. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniesie 590 147 532,26 zł (dalej Łączna Kwota Zaliczki Dywidendowej). Łączna Kwota Zaliczki Dywidendowej nie przekracza połowy zysku Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 września 2015r. i obejmującym okres 01.01.2015r. – 30.09.2015r. zbadanym przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audył Polska Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie, powiększonego o kapitał rezerwy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę zaległej dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 21 grudnia 2015r. oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne.
2. Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień Uchwały: 412 690 582.
3. Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona w dwóch ratach:
 - a) pierwsza rata w wysokości 0,72 zł na 1 akcję oraz w łącznej kwocie 297 137 219,04 zł - w dniu 10 lutego 2016r. (I Rata Zaliczki Dywidendowej);
 - b) druga rata w wysokości 0,71 zł na 1 akcję oraz w łącznej kwocie 293 010 313,22 zł - do dnia 30 grudnia 2016 (II Rata Zaliczki Dywidendowej).

W przypadku, gdy dywidenda za rok 2015 będzie wyższa niż Łączna Kwota Zaliczki Dywidendowej, II Rata Zaliczki Dywidendowej zostanie wypłacona w dacie wypłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą dywidendy za rok 2015 a Łączną Kwotą Zaliczki Dywidendowej.

4. Do Zaliczki Dywidendowej będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 lutego 2016r. tj. na 7 dni przed wypłatą I Raty Zaliczki Dywidendowej.

§ 2 Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Emitent nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jego działalności umów zawartych w 2015 roku pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia Grupy Kapitałowej

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZYCIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe	TU Compensa S.A.,	3 089 420
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A., Generali T.U. SA.,	270 090
polisy ryzyk budowlano-montażowych	TU Compensa S.A., Generali TU S.A., PZU SA	910 209
polisy utraty zysku	TU Compensa S.A.	312 899
polisy inne	PZU S.A.,	2 548
RAZEM:		4 585 166

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa w 2015 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2015 wchodziło 169 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
2	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
3	"Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o." S.k.a. (dawniej: „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	Nikoziya	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	"Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
11	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Babka Tower Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
14	"Echo - Babka Tower Sp. z o.o." - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
15	"Echo - Browary Warszawskie" Sp. z o.o. (dawniej: „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	"Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp. k. (dawniej: „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo - 118 Sp. z o.o." S.k.a. (dawniej: „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
18	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
20	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
22	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	"Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo – Nowy Mokołów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo – Nowy Mokołów Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
32	„Echo - Park Rozwoju” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	„Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
34	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
35	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	“Echo – West Gate Sp. z o. o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	„Echo – West Gate Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX 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	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
51	“El Option” S.A.	Kraków	100%	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 Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
55	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
57	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
58	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
59	„GP Development” sarl	Luksemburg	100%	„Barconsel Holdings” Ltd
60	„GP Office’ Sarl	Luksemburg	100%	„Barconsel Holdings” Ltd
61	„GP Retail” sarl	Luksemburg	100%	„Barconsel Holdings” Ltd
62	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Iris Capital” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	“Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
65	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
66	“Magellan West” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	“Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
69	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
70	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Park Postępu - Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
72	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
73	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
74	„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
76	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	XXXIV FIZ Forum
90	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
92	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	„Projekt Echo - 111” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	„Projekt Echo - 112” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt Echo - 113” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
99	„Projekt Echo - 114” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
100	„Projekt Echo - 115” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	„Projekt Echo - 116” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	„Projekt Echo - 117” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
103	„Projekt Echo - 118” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt Echo - 119” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
105	„Projekt Echo - 120” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt Echo - 121” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt Echo - 122” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt Echo - 123” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt Echo - 124” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
110	„Projekt Echo - 125” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
111	„Projekt Echo - 126” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
112	„Projekt Echo - 127” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
113	„Projekt Echo - 128” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
114	„Projekt Echo - 129” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
115	„Projekt Echo - 130” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
116	„Projekt Echo - 131” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
117	„Projekt Echo - 132” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
118	„Projekt Echo - 133” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
119	„Projekt Echo - 135” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
120	„Projekt Echo - 136” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
121	„Projekt Echo - 137” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
122	„Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
123	„Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
124	„Projekt Echo - 134 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
125	„Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
126	„Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
127	„Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
128	„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
129	„Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
130	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
131	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
132	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
133	„Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
134	„Projekt 4 - Projekt Echo 116 Sp. z o.o.” S.K.A. (dawniej: „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
135	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
136	„Projekt 11 - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
137	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
138	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
139	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
140	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
141	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
142	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
143	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
144	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
145	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
146	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
147	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
148	„Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
149	„Pure Systems” Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
150	„SPV Development” SCSp	Luksemburg	100%	60 FIZ Forum
151	„SPV Office – 1” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
152	„SPV Office – 2” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
153	„SPV Office – 3” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
154	„SPV Office – 4” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
155	„SPV Office – 5” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
156	„SPV Retail – 1’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
157	„SPV Retail – 2’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
158	„SPV Retail – 3’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
159	„SPV Retail – 4’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
160	„SPV Retail – 5’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
161	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
162	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
163	„Verwood Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
164	„Vilea Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
165	„Vousoka” Ltd	Nikozja	100%	“El Project Cypr - 1” Ltd
165	„Vousoka Polska” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
167	„Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
168	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd
169	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	60 FIZ Forum

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

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

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się o 50 spółek w wyniku:

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

- nabycia w dniu 07 grudnia 2015 r. 100% udziałów w spółce „Verwood Investments” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 12.585,10 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 07 grudnia 2015 r. 100% udziałów w spółce „Villea Investments” Sp. z o.o. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 12.585,10 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 13 maja 2015 roku przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie nowoutworzonej spółki „El Option” SA z siedzibą w Krakowie;
- 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 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „GP Development” sarl z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „GP Office’ Sarl z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „GP Retail” sarl z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Development” SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Office – 1” SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Office – 2” SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Office – 3” SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Office – 4” SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Office – 5” SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Retail – 1’ SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Retail – 2’ SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Retail – 3’ SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Retail – 4’ SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- rejestracji w dniu 18 sierpnia 2015 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Luksemburgu nowoutworzonej spółki „SPV Retail – 5’ SCSp z siedzibą w Luksemburgu;
- 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 07 września 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 07 września 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 07 września 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 07 września 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 15 września 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 15 września 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 15 września 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 15 września 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 15 września 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;
- rejestracji w dniu 13 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach;
- rejestracji w dniu 16 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach;
- rejestracji w dniu 19 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 124 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 19 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 125 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 19 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 126 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 19 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 19 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 19 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach;
- rejestracji w dniu 20 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 20 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 20 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Poznaniu nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 21 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach;
- rejestracji w dniu 21 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach;
- rejestracji w dniu 27 października 2015 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.” Sp. kom. z siedzibą w Kielcach.

II. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zmniejszył się o 1 spółkę w wyniku:

- zbycia w dniu 22 grudnia 2015 roku 99% udziałów w spółce „Projekt Echo – 134” Sp. z o.o. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;

III. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta:

- zmiana firmy spółki „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a. na "Echo - Babka Tower Sp. z o.o." - S.k.a. (data rejestracji w KRS: 07 stycznia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki "Projekt Echo - 99 Sp. z o.o." Sp. K. na "Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Sp. z o.o." Sp. K. (data uchwały: 16 marca 2015 roku);
- zmiana firmy spółki "Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a. na „Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A. (data rejestracji w KRS: 24 czerwca 2015 roku);

- 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);
- zmiana firmy spółki „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na "Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 02 października 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na "Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 29 października 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. na "Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 27 listopada 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. na "Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo - 118 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 30 listopada 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. na "Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 01 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na "Projekt 4 - Projekt Echo 116 Sp. z o.o." S.K.A. (data rejestracji w KRS: 09 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na ""Projekt 11 - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 09 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na "Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 14 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. na "Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o." S.k.a.(data rejestracji w KRS: 15 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a. na ""Park Postępu - Projekt Echo - 130 Sp. z o.o." S.k.a. (data rejestracji w KRS: 15 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o. na "Echo - Browary Warszawskie" Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 28 grudnia 2015 roku);
- zmiana firmy spółki „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom. na "Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp. k. (data uchwały: 29 grudnia 2015 roku);
- podwyższenie wartości nominalnej akcji z 0,05 zł do 1,00 zł i proporcjonalne zmniejszenie liczby akcji serii A i B z liczby 655.322.000 do 32.766.100 w spółce "PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.k.a. (data rejestracji w KRS: 07 stycznia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 97" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 15 stycznia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 98" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 15 stycznia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 105” Sp. z o.o. przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 25 lutego 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Farrina Investments” Sp. z o.o. przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 03 marca 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 103” Sp. z o.o. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 04 marca 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 maja 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Echo - Babka Tower Sp. z o.o." - 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 rejestracji w KRS 26 sierpnia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 108” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji w KRS 27 październik 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 111” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 23 grudnia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 115” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 23 grudnia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 116” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 23 grudnia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 117” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 23 grudnia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 118” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 23 grudnia 2015 roku);

- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 119” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 23 grudnia 2015 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo - 129” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i „Grupa Echo” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS 31 grudnia 2015 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 01 grudnia 2015 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji (data rejestracji w KRS: 14 grudnia 2015 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 30 marca 2015 roku „Magellan West” Sp. z o.o. zbyła na rzecz "Projekt Echo - 109" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." - S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 21 kwietnia 2015 roku "Elmira Investments" Sp. z o. o. zbyła na rzecz „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w "Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a.;
- 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.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 09 grudnia 2015 roku „Projekt Echo - 132” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo - 132 Sp. z o.o." Sp. kom.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 09 grudnia 2015 roku „Projekt Echo - 133” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo - 133 Sp. z o.o." Sp. kom.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 09 grudnia 2015 roku „Projekt Echo - 137” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo - 137 Sp. z o.o." Sp. kom.;
- zmiana komplementariusza – w dniu 21 grudnia 2015 roku „Projekt Echo - 134” Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Grupa Echo” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Echo - 134 Sp. z o.o." Sp. kom.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do Echo Investment S.A.:
 - A. 99.998 akcji na okaziciela, zwykłych serii A w spółce Dellia Investments S.A.
 - B. 50 akcji imiennych serii A w spółce „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.;

- C. 19 udziałów w spółce „Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.;
- D. 999 udziałów w spółce „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższy pakiet udziałów został przeniesiony do „Projekt Echo – 134” Sp. z o.o.:
 - A. 30.000 udziałów w spółce „Wan 11” Sp. z o.o.(W związku ze sprzedażą udziałów w „Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.”, „Wan 11” Sp. z o.o. nie należy już do Grupy Kapitałowej Echo Investment.)
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do 60 FIZ Forum:
 - A. 49.998 akcji imiennych serii B oraz 1.950.000 akcji imiennych serii C w spółce "Echo - Babka Tower Sp. z o.o." S.k.a.;
- 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;
- obniżenie kapitału w spółce „El Option” SA poprzez wyjście ze spółki akcjonariuszy z poza Grupy Kapitałowej Echo Investment. W wyniku powyższego obniżenia Echo Investment SA stało się 100% akcjonariuszem. (data rejestracji w KRS: 27 listopada 2015 roku);

6.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Nieruchomości

W 2015 roku spółki zależne od Echo Investment nabyły następujące nieruchomości:

MIASTO	ULICA	POW.	PRZEZNACZENIE
Wrocław	Kępa Mieszczańska	0,8 ha	projekty mieszkaniowe
Wrocław	Rychtańska	2,2 ha	projekty mieszkaniowe
Kraków	Rakowicka	0,4 ha	projekty mieszkaniowe
Warszawa	Woronicza	0,9 ha	projekty biurowe

7. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta opierają się na dwóch podstawowych rodzajach działalności – inwestycyjnej i deweloperskiej.

Działalność inwestycyjna została ukierunkowana poprzez niedawną transakcję pomiędzy Echo Investment a Redefine Properties. Na jej mocy Emitent sprzeda 75 proc. udziałów w spółce kontrolującej wszystkie aktywa komercyjne grupy Echo Investment, czyli obiekty biurowe i handlowe. Pozostałe 25 proc. udziałów w tej spółce zostanie w Echo Investment. W ten sposób Griffin Real Estate i Echo Investment pozyskają kolejnego inwestora – Redefine Properties. To jeden z największych funduszy REIT w Republice Południowej Afryki, notowany na giełdzie w Johannesburgu. Z transakcją tą związany jest plan stworzenia pierwszego nieruchomościowego funduszu inwestycyjnego o formule typu REIT opartego na nieruchomościach ulokowanych w Polsce.

Jeśli chodzi o drugi podstawowych zakres działalności Emitenta – działalność deweloperską, to Grupa Kapitałowa nadal jest zainteresowana powiększeniem banku ziemi o atrakcyjne działki w najlepszych lokalizacjach. Poszukiwanie atrakcyjnych lokalizacji dotyczyć będzie zarówno projektów biurowych, mieszkaniowych, jak i centrów handlowych. W segmencie biurowym spółka koncentrować się będzie na miastach regionalnych, gdzie już dziś posiada projekty w realizacji i zakupione działki. Nie wykluczane są również kolejne inwestycje w Warszawie. W segmencie handlowym, w związku z dość dużym nasyceniem rynku, spółka będzie się bacznie przyglądać istniejącym projektom – zarówno pod kątem modernizacji, jak też i rozbudowy, które mają prowadzić do zwiększania ich wartości. Grupa kapitałowa ma także ambitne plany dotyczące inwestycji mieszkaniowych. Po rekordzie sprzedaży w 2015 roku (sprzedaż blisko 600 mieszkań), plan na 2016 rok zakłada sprzedaż ponad 700 mieszkań, a docelowo Grupa chce sprzedawać około 1000 mieszkań rocznie.

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

W 2015 roku Echo Investment SA lub jednostki od niej zależne nie zawierały umów z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS. ZŁ]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU NA DZIEŃ 31.12.2012 [W TYS. ZŁ]	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
ALIOR BANK S.A.	Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym	PLN	30 000	-	3M WIBOR + marża	30.01.2016*
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	75 000	-	1M WIBOR + marża	30.06.2016
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	75 000	15 582	1M WIBOR + marża	30.07.2016
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny w rachunku kredytowym	PLN	75 000	**	1M WIBOR + marża	18.08.2017
RAZEM			255 000	15 582		

* 29 stycznia 2016 roku został podpisany aneks do Umowy Kredytowej wydłużający okres dostępności kredytu o kolejne 12 miesięcy tj. do 30 stycznia 2017 roku.

** stan wykorzystania linii wielocelowej na 31.12.2015 roku z tytułu udzielonych przez Bank PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. gwarancji wynosi: 2 155 tys. PLN

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Zobowiązania Grupy Kapitałowej z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

PODMIOT ZACIĄGAJĄCY KREDYT	NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS.]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU* [W TYS.] NA DZIEŃ 31.12.2015	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Farrina Investments Sp. z o.o.	Westdeutsche ImmobilienBank AG	Kredyt długoterminowy	EUR	37 042	35 327	3M EURIBOR, IRS	2019-08-19
Projekt Echo Galeria Kielce – Projekt Echo-109 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA (poprzednio: Projekt Echo Galeria Kielce – Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA)	HSBC BANK PLC	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	98 000	3M EURIBOR, IRS	2019-12-30
Projekt Echo – 102 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	HSBC BANK PLC	Kredyt długoterminowy	EUR	36 000	11 462	1M/3M EURIBOR	2021-12-30
	HSBC BANK POLSKA S.A.		PLN	7 000	-	1M WIBOR	2016-12-22
Echo – Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	HSBC BANK PLC	Kredyt długoterminowy	EUR	29 000	7 624	1M/3M EURIBOR	2021-12-30
	HSBC BANK POLSKA S.A.		PLN	7 000	-	1M WIBOR	2016-12-22
Projekt Echo-105 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	13 269	11 619	3M EURIBOR, IRS	2017-03-27
Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki – Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA	BZ WBK S.A. oraz ERSTE GROUP BANK AG	Kredyt długoterminowy	EUR	165 180	164 354	3M EURIBOR	2022-12-05
"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	24 200	19 531	3M EURIBOR, IRS	2018-06-30
"Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Raiffeisen Bank Polska SA	Kredyt długoterminowy	EUR	14 350	12 528	3M EURIBOR, IRS	2019-09-30
ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółka komandytowo - akcyjna	Hypothesenbank Frankfurt AG	Kredyt długoterminowy	EUR	24 000	16 565	1M EURIBOR	2018-12-31
"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA	Pekao SA.	Kredyt długoterminowy	EUR	35 626	29 924	1M/3M EURIBOR, IRS	2022-06-30
			PLN	7 000	-	1M WIBOR	2015-12-31
Echo - Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	47 000	45 531	3M EURIBOR, IRS	2019-10-31
"Echo-Park Rozwoju"- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA	BZ WBK SA	Kredyt długoterminowy	EUR	22 403	15 575	1M/3M EURIBOR	2021-02-28
			PLN	5 000	-	1M WIBOR	2016-03-31
Galaxy – Projekt Echo-106 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA	BZ WBK S.A. oraz ERSTE GROUP BANK AG	Kredyt długoterminowy	EUR	176 820	134 146	3M EURIBOR, IRS	2022-12-05
			PLN	15 000	-	1M WIBOR	2019-03-04
Projekt Echo – 103 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	21 480	19 138	3M EURIBOR, IRS	2028-12-31
A4 Business Park - "IRIS Capital" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	Bank BGŻ BNP Paribas SA	Kredyt długoterminowy	EUR	29 000	23 467	3M EURIBOR, IRS	2019-09-30
			PLN	5 000	-	3M WIBOR	2016-01-31
Projekt Echo – 70 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	BZ WBK SA oraz PKO BP SA	Kredyt długoterminowy	EUR	112 000	50 324	1M/3M EURIBOR, IRS	2023-05-18
			PLN	16 000	5 572	1M WIBOR	2018-05-05
Echo - West Gate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – SKA	Bank BGŻ BNP Paribas SA	Kredyt długoterminowy	EUR	25 000	13 990	3 M EURIBOR	2021-01-29
			PLN	4 000	-	3M WIBOR	2015-12-31

*Stan wykorzystania kredytu wg wartości nominalnej;

Zmiany umów kredytowych w roku 2015:

W dniu 18 marca 2015 r. spółka Echo – West Gate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny do Emitenta, podpisała z bankiem Bank BGŻ BNP Paribas S.A. (poprzednio: BNP Paribas Bank Polska S.A.) z siedzibą w Warszawie umowę kredytową.

W dniu 7 grudnia 2015 r. spółki zależne od Emitenta:

1. Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA, z siedzibą w Kielcach,
2. Galaxy – Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, z siedzibą w Kielcach,

podpisały z bankami:

1. Bank Zachodni WBKA SA, z siedzibą we Wrocławiu,
2. Erste Group Bank AG, z siedzibą w Wiedniu,

umowę kredytową.

W dniu 21 grudnia 2015 r. spółka Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Hypothekbank Frankfurt AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

W dniu 21 grudnia 2015 r. spółka Galaxy – Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Kielcach, podmiot zależny od Emitenta, dokonała ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Hypothekbank Frankfurt AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) zgodnie z zapisami umowy kredytowej.

9.3. Umowy pożyczek

Grupa Kapitałowa w 2015 roku nie zaciągała pożyczek.

9.4. Umowy instrumentów dłużnych

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Program Emisji pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

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

22 października 2015 roku Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela, zdematerializowane na łączną wartość nominalną 230 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 23 kwietnia 2018 roku. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00191. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacane będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Ponadto dnia 22 października 2015 roku Spółka nabyła 200 sztuk obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 20 mln PLN z emisji serii 1/2011 na 145 mln PLN, z terminem wykupu dnia 11 lutego 2016 roku.

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

NAZWA BANKU	[NUMER NOWTOWANIA NA BONDSPT	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A.	NIENOTOWANE	Obligacje	*125 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00118)	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN:PLECHPS00191)	Obligacje	230 000	23.04.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00126)	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN ; PLECHPS00134)	Obligacje	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00159)	Obligacje	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża
Obligacje niepubliczne			805 500		
Emisja serii A	[ISIN : PLECHPS00142]	Obligacje	50 000	26.06.2016	WIBOR 6M + marża
Emisja serii B	[ISIN : PLECHPS00167]	Obligacje	25 000	02.07.2016	WIBOR 6M + marża
Emisja serii C	[ISIN : PLECHPS00175]	Obligacje	75 000	04.03.2018	WIBOR 6M + marża
Emisja serii D	[ISIN : PLECHPS00183]	Obligacje	50 000	20.04.2018	WIBOR 6M + marża
Obligacje publiczne			200 000		
RAZEM			1 005 500		

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

Należności Grupy Kapitałowej z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI DO SPŁATY [W TYS. ZŁ]
Osoby prawne	22 747
Osoby fizyczne	52

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

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS.PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	222 385	obowiązywać będzie do momentu spełnienia warunków określonych w umowie poręczenia, jednakże nie później niż do 31.12.2025 r.	Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Część poręczenia w walucie EUR.

II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2015:

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

III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne, na dzień 31 grudnia 2015 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu to 2,26 mln PLN, 4,77 mln EUR,

11.2. Umowy gwarancji

I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	2 155	do dnia 17.05.2016 r.	Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
Echo Investment S.A.	21 308	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.	27 295	obowiązywać będzie do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.
Echo Investment S.A.	38 354	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	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Bank PeKaO S.A.	3 600	do dnia 30.06.2016 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24 sierpnia 2012 r. na rzecz Gminy Jelenia Góra. Gwarancja wydana w celu zastąpienia gwarancji w pozycji powyżej.
PKO BP SA	1 230	do dnia 27.12.2017 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania warunków porozumienia zawartego w dniu 26 listopada 2012 r. na rzecz Gminy Miasto Szczecin.
Echo Investment S.A.	255 690	do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 06.02.2018 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A.
Echo Investment S.A.	34 974	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc.
Echo Investment S.A.	27 106	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc.

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	160 414	do dnia spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu umowy kredytowej	Zabezpieczenie niewywiązania się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 22 grudnia 2014 r. przez Projekt Echo – 102 Sp. Z o.o. na rzecz HSBC Bank plc. Część gwarancji w walucie EUR.
Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA	130 584	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.	12 543	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

II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2015:

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

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

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

W dniu 29 kwietnia 2015 r. wygasła gwarancja bankowa w wysokości 100 770,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

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

W dniu 30 czerwca 2015 r. wygasła umowa gwarancji w wysokości 7 091 772,80 EUR zawarta w dniu 31 marca 2014 r. pomiędzy BNP Paribas Bank Polska S.A. , a A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (podmiot zależny od Emitenta) jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach.

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. wygasła 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. wygasła 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.

III. Wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Echo Investment S.A. oraz Podmioty Zależne, na dzień 31 grudnia 2015 roku to::

- z tytułu zawartych umów najmu: 8,34 mln PLN, 17,49 mln EUR,
- z tytułu umów realizacji projektów: 74,71 mln PLN, 3,16 mln EUR, 4,63 tys. USD.

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

Emisja obligacji

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent” , „Spółka”) informuje, iż w ramach podpisanego z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 22 października 2015 roku 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 kwartatu 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.

Emisja i wykup obligacji przez podmioty zależne w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta

Zarząd spółki Echo Investment S.A. („Emitent”) informuje, iż w dniu 14 stycznia 2015 r., podmiot zależny Emitenta, spółka Projekt Echo - 105 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, dokonała emisji 6,5 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 90 mln PLN.

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

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmiot zależny Emitenta zostały objęte przez fundusz „Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty”, z siedzibą w Krakowie, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 1048. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusz.

Wyemitowane obligacje stanowią 12% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2014 roku.

Dodatkowo, Zarząd spółki Echo Investment S.A. informuje, iż w dniu 13 stycznia 2015 r., podmiot zależny Emitenta, spółka „Echo – SPV 7” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, na mocy podpisanego porozumienia z funduszem „Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty”, z siedzibą w Krakowie, wpisanym do rejestru funduszy inwestycyjnych przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 1048, reprezentowanym przez FORUM Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie, dokonała wcześniejszego wykupu obligacji, celem ich umorzenia, o łącznej wartości nominalnej 175 mln PLN.

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

Zarówno Grupa Kapitałowa, jak i podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2015 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej w 2015 roku, w związku z pozyskiwaniem nowych terenów pod inwestycje oraz prowadzonym procesem inwestycyjnym (budowy obiektów komercyjnych i mieszkań) koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2015 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

1. **Wskaźnik marży zysku operacyjnego** (zysk operacyjny/przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest większą dynamiką wzrostu zysku operacyjnego w stosunku do dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży. Wyższy zysk operacyjny wynika przede wszystkim z wyceny nieruchomości inwestycyjnych (podniesienie do wartości z wyceny na cele sprzedaży 75% portfela nieruchomości w eksploatacji).
2. **Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody) – wzrost tego wskaźnika wynika z jednoczesnego wzrostu wyniku netto i przychodów ze sprzedaży. Wzrost przychodów wynika ze wzrostu przychodów z najmu (oddano nowe projekty).

3. **Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu wyniku netto od wzrostu aktywów.
4. **Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE** (zysk netto / kapitał własny) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego wzrostu wyniku netto od wzrostu kapitałów własnych.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	155%	113%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	88%	70%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	6%	6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	14%	13%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Wskaźniki rotacji w Grupie uwarunkowane są specyfiką prowadzonej działalności, która to wiąże się z długim cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, iż do zapasów w Grupie zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

1. **Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów *360 / przychody) – podobny poziom tego wskaźnika wynika z niewielkich zmian pozycji zapasów i wzrostu przychodów w stosunku do roku poprzedniego.
2. **Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych* 360 / przychody) – podobny poziom tego wskaźnika wynika z niewielkich zmian wysokości należności i wzrostu przychodów w stosunku do roku poprzedniego.
3. **Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody)– wzrost wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań krótkoterminowych przy niższym tempie wzrostu przychodów ze sprzedaży w stosunku do okresu analogicznego w roku poprzednim.

WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OBRAZUJE TABELA.

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2015	31.12.2014
Rotacja zapasów w dniach	366	370
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	57	61
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	92	76

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

1. **Wskaźnik bieżący current ratio** (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika jest spowodowany szybszym tempem wzrostu zobowiązań od tempa wzrostu aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim.
2. **Wskaźnik szybki quick ratio** ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika spowodowany jest wolniejszą dynamiką wzrostu zobowiązań krótkoterminowych.
3. **Wskaźnik natychmiastowy cash ratio** (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost tego wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego, spowodowany jest wzrostem gotówki (refinansowanie kredytów celowych).

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

WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSKAŹNIKÓW OBRAZUJE TABELA.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik bieżący (current ratio)	2,35	2,57
Wskaźnik szybki (quick ratio)	1,49	1,23
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	1,32	0,95

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

1. **Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – niewielki spadek tego wskaźnika wynika wolniejszego tempa wzrostu kapitałów własnych w stosunku do aktywów ogółem.
2. **Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa trwale (dla roku 2015 dodano aktywa trwale przeznaczone dla sprzedaży)) – niewielki spadek tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu aktywów trwałych (spowodowanego dodatnią wyceną nieruchomości) w stosunku do kapitałów własnych.
3. **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – wskaźnik jest nieznacznie wyższy niż w roku 2013, co wynika z niższego tempa wzrostu aktywów ogółem od wzrostu zobowiązań. Stabilny oraz praktycznie wzorcowy poziom tego wskaźnika świadczy o dobrej kondycji finansowej Grupy.
4. **Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego wzrostu zobowiązań od kapitałów. Spółka zwiększyła zadłużenie projektów celowych oraz obligacji korporacyjnych zachowując nadal bezpieczny, wzorcowy poziom wskaźnika.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	44%	48%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	54%	58%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	53%	51%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	122%	105%

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

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

Grupa Kapitałowa posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach. Zgodnie z polityką Spółki finansowane są one w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych. Finansowanie projektów mieszkaniowych oraz pozyskiwanie nowych nieruchomości odbywa się ze środków własnych Grupy lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE OSIĄGNIĘTE W 2015 ROKU Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYwu TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2015:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Hortus Apartments przy ul. Korzeniowskiego, Bronowicka 42 przy ul. Bronowickiej)
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (os. Jaśminowe przy ul. Karpia, Kasztanowa Aleja przy ul. Wojkowej, Pod Klonami przy ul. Rubież, Naramowice Rynek przy ul. Czarnucha i Rubież)
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej, os. Zeusa na Bemowie)
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim 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
- sprzedaż udziałów Spółki Wan 11 Sp z. o.o.
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w eksploatacji na podstawie wycen rzeczoznawców majątkowych,
- wycena wartości godziwej nieruchomości w budowie: biurowiec Q22 w Warszawie
- oddanie do użytkowania następujących nieruchomości:
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze
 - Biurowiec West Gate we Wrocławiu
 - Biurowiec A4 Bussines Park etap II
 - Park Rozwoju II przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie
 - Outlet Park (etap II)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2015:

- IV kwartale 2015 wyceniono nieruchomości inwestycyjne znajdujące się w portfelu w oparciu o wartość z Umowy przedwstępnej sprzedaży 75% udziałów tych nieruchomości ogłoszonej w raporcie bieżącym nr 6/2016,
- aktualizacja wartości działek w Warszawie (Las Młociński), w Lublinie (Nałkowskiej), w Słupsku, w Katowicach, w Krakowie (Cracovia), we Wrocławiu (Grota Roweckiego), w Łodzi (Wodna), w Rumunii (Braszów), na Węgrzech (Budapeszt) – skutkujących obniżeniem wyniku brutto o 96,4 mln PLN.
- wykazanie wartości działki w Lublinie przy ul. Poligonowej według wartości z Umowy sprzedaży podpisanej w roku 2016.

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to 4,2207 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2015:

		WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ		ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR]			
		BILANSOWA [MLN PLN]	NOMINAŁ [MLN EUR]	2016 IQ	2016 IIQ	2016 IIIQ	2016 IVQ
Opcje	EUR/PLN	0,7	100,0	-	-	-	100,0
Forward	EUR/PLN	-1,5	26,5	26,5	-	-	-

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

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

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Grupy można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

Najważniejszymi wewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej co najmniej do końca 2016 roku, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej.

Aktywność Grupy na rynku nieruchomości w 2015 roku przedstawiają poniższe tabele:

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2015 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Warszawa	Konstruktorska	Park Rozwoju (etap II)
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap II)
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Jelenia Góra	Jana Pawła II	Galeria Sudecka (rozbudowa)
centra handlowe	Szczecin	Struga	Outlet Park (etap II)
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap II)
mieszkania	Kraków	Bronowicka	Bronowicka 42
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II) szeregi
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckiego	Grota 111 (etap I)

PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2015 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap III)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap I)
mieszkania	Kraków	Spiska	Dom Pod Wilgą
mieszkania	Kraków	Kościuszki	Kościuszki
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap III)
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap II)
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap II i III)
mieszkania	Poznań	Jackowskiego	Jackowskiego
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami szeregi (etap III)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap III)
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckiego	Grota 111 (etap II)

W 2016 roku Spółka zamierza rozpocząć realizację i oddać do użytkowania kolejne projekty przedstawione w tabeli poniżej. Rozpocznie się realizacja 114 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej oraz 994 sztuk mieszkań. Z puli obecnie realizowanych inwestycji Grupa w roku 2016 zamierza oddać do użytkowania 6 projektów biurowych, 1 obiekt usługowo-handlowy i 3 projekty mieszkaniowe. Sumarycznie planowana do oddania w 2016 roku powierzchnia wynajmowana wyniesie 138,1 tys. mkw. i 387 sztuk mieszkań. Spółka również nie wyklucza rozpoczęcia realizacji któregoś z projektów w fazie koncepcyjnej.

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA REALIZACJI W ROKU 2016

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap II)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap II)
biura	Wrocław	Sucha	Sagittarius (etap I i II)
centra handlowe	Katowice	Kościuszki	Galeria Libero
centra handlowe	Szczecin	Wyzwolenia	Galaxy rozbudowa
centra handlowe	Szczecin	Struga	Fitness i Przychodnia
mieszkania	Kraków	Spiska	Dom Pod Wilgą (etap II)
mieszkania	Kraków	Rakowicka	
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap IV i V)
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap III)
mieszkania	Poznań	Naramowice	17 MW1
mieszkania	Warszawa	Puławska	Princess
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap IV)
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckieg	Grota 111 (etap III)

PROJEKTY PLANOWANE DO ODDANIA DO UŻYTKOWANIA W ROKU 2016

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Gdańsk	Jana z Kolna	Tryton
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap I)
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap III)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap I)
biura	Warszawa	Grzybowska	Q22
biura	Wrocław	Plac Grunwaldzki	Nobilis Business House
centra handlowe	Szczecin	Struga	Fitness i Przychodnia
mieszkania	Kraków	Czarodziejska	Park Avenue
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap I)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap II)

Na wyniki Spółki w roku 2016 będzie mieć wpływ sprzedaż działki w Lublinie i w Braszowie (Rumunia).

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

W 2015 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.

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

W 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

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

20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.399 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Maciej Drozd pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 734 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2015 r. pobrały dodatkowo premie w kwocie 5.561 tysięcy złotych.

20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących

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

- Maciej Dyjas pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Stefan Kawalec pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 31 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Przemysław Krych pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Nebil Senman pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 44 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

21. ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2015 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Karim Khairallah - Przewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Laurent Luccioni - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Maciej Dyjas - Członek Rad Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Sebastian Zilles - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Przemysław Krych - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Nebil Senman - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Stefan Kawalec - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-

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

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

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2013 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-

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

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

23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

W dniu 25 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka Ernst & Young Audit Polska Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania

sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 130 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za rok 2015.

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

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2015 rok: 170 000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2014 rok to 100 000 zł,
- z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok 475 000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok: 125 000 zł.

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

25.1. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

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

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

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

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

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

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

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

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

25.2. Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

- przejrzysta struktura organizacyjna,

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

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

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi). Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Działu Budżetowania i Analiz.

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

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

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

25.3. Opis pozostałego wykorzystania systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w Spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego

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

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

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

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

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,

- systemu sprawozdawczości zarządczej.

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

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Grupy i zminimalizować potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Zespołu Budżetowania i Prognoz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

25.4. Zarządzanie ryzykiem w Spółce.

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

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak

Prezes Zarządu

Maciej Drozd

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak

Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 marca 2016 roku

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 marca 2016 roku

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce
www.echo.com.pl