

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY
RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ECHO INVESTMENT
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016 ROKU

SPIS TREŚCI

I.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
II.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	34
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ	62
1.	Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej	62
2.	Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej	64
3.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	67
4.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	68
5.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej	69
6.	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego	69
7.	Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment	71
8.	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	75
9.	Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	78
10.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	78
11.	Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	79
12.	Informacje o postępowaniu przed sądem	79
13.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	79
14.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	79
15.	Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment	79
16.	Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	79
17.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2016 roku	81

Szanowni Państwo,

Zapraszam do lektury raportu finansowego Echo Investment za pierwszą połowę 2016 roku. Prezentuje on naszą spółkę jako klasycznego dewelopera, w którego zmieniliśmy się po przeprowadzeniu kilku strategicznych operacji. Najważniejszymi wydarzeniami zakończonego właśnie okresu były: sprzedaż pracujących aktywów, zakończenie budowy wyjątkowego wieżowca Q22, rozpoczęcie budowy kilku świetnych projektów i poprawa naszej wewnętrznej struktury. Pokazujemy również wyniki pracy zespołów mieszkaniowego, biurowego i handlowego, z których jesteśmy bardzo zadowoleni.

Echo Investment przez ostatnie lata budowało biurowce oraz centra handlowe i pozostawało ich właścicielem. Jednak biorąc pod uwagę duży apetyt inwestorów na zakup wysokiej jakości projektów w Polsce, zdecydowaliśmy się sprzedać cały portfel gotowych nieruchomości. Udało się nam pozyskać dla nich inwestora, a jednocześnie pozostać mniejszościowym udziałowcem. Dzięki temu przeniesienie własności odbywa się płynnie, a nasi najemcy mają zapewnione niezakłócone funkcjonowanie. To był ruch strategiczny dla przyszłości naszej spółki.

Staliśmy się klasycznym deweloperem, który szybciej obraca kapitałem i przynosi wyższe stopy zwrotu swoim akcjonariuszom. Skupiamy się na podstawowym biznesie, czyli budowaniu i sprzedawaniu nieruchomości. Firma działa w czterech sektorach: mieszkaniowym, biurowym, handlowym oraz budowlanym. Każdy z nich ma silny i kompetentny zespół, a także imponujące osiągnięcia. Wystarczy wspomnieć kilka z ubiegłego półrocza: 308 sprzedanych mieszkań, co oznacza 50. procentowy skok w porównaniu do pierwszego półrocza 2015 roku; ponad 23,5 tys. mkw. wynajętej powierzchni nowych biurowców, czyli 55% wzrostu; czy podpisanie umów najmu na 39,9 tys. mkw. powierzchni handlowej – ponad dwa razy więcej niż w analogicznym okresie 2015 roku. Żeby mieć większy wpływ na kontrolę kosztów oraz jakość zarządzania na naszych placach budowy, wzmacniamy część budowlaną. To będzie jeden z najważniejszych sposobów zwiększenia stóp zwrotu na projektach.

Mając taką przeszłość, łatwiej nam patrzeć do przodu. Zamierzamy stać się dominującym graczem w każdym z sektorów, w których jesteśmy obecni. Już przygotowaliśmy początek tej drogi: mamy 50 projektów z ponad 520 tys. mkw. powierzchni w budowie i przygotowaniu. Tylko w ostatnich miesiącach rozpoczęliśmy budowę centrum handlowego Libero w Katowicach, drugiego etapu Galaxy w Szczecinie, oraz dwóch budynków biurowych Sagittarius i West Link we Wrocławiu. Pracujemy także nad powiększeniem banku ziemi i liczby projektów, tak by zapewnić rozwój biznesu w perspektywie długoterminowej.

Kiedy patrzycie Państwo na warszawski krajobraz, proszę zwrócić uwagę na nasz wieżowiec Q22. Zakończenie jego budowy w zeszłym półroczu to wydarzenie, z którego jesteśmy szczególnie dumni. Mimo, że stołeczny rynek biurowy w ostatnim czasie nie jest najłatwiejszy, od samego początku wierzyliśmy w sukces tego szczególnego projektu – i mieliśmy rację! Budynek jest już w ponad 70 % wynajęty, a za kilka tygodni będziemy świętować jego wielkie otwarcie. Cieszę się, że Q22 stanie się także warszawską siedzibą Echo Investment.

Sukces Q22 udowadnia, że Echo Investment jest gotowe, żeby rozwijać biznes deweloperski przez udział w kolejnych wspaniałych i wymagających projektach, co przyniesie wyższe zwroty. Jeszcze raz zapraszam do lektury raportu finansowego Echo Investment – największego polskiego dewelopera.



Z poważaniem,

Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	NOTA	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		76	160	238
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		9 615	17 645	45 765
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2A	64 632	63 342	4 290 955
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	2C	594 566	1 398 628	1 214 159
1.5. Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	13	574 101	-	571
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe		17 795	14 065	12 899
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	4A	-	-	4 103
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52 622	78 682	68 397
		1 313 407	1 572 522	5 637 087
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	3	625 192	595 460	592 286
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		223	6 391	4 598
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		57 816	44 664	44 741
2.4. Należności handlowe i pozostałe		30 042	41 641	40 983
2.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe		12 936	23 381	85
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	4A	210	1 175	3 973
2.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		56 824	89 447	71 231
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 056 603	821 305	328 805
		2 839 846	1 623 464	1 086 702
3. Aktywa przeznaczone do sprzedaży	2D	1 396 604	5 192 965	5 160
AKTYWA RAZEM		5 549 857	8 388 951	6 278 949

	NOTA	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 797 582	3 663 596	3 168 484
1.1.1. Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
1.1.2. Kapitał zapasowy		1 478 883	3 139 672	3 139 672
1.1.3. Nabyte akcje własne		-	-	-
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)		298 955	514 091	22 737
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		(891)	(10 802)	(14 560)
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących		(95)	(93)	(91)
		1 797 487	3 663 503	3 168 393
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy długoterminowe	10	16 572	4 006	800
2.2. Rezerwy krótkoterminowe	10	88 616	10 592	2 000
2.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18 229	245 726	83 072
		123 417	260 324	85 872
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	5	1 107 202	3 707 943	2 768 057
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	4B	493	1 580	2 134
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		12 038	65 919	50 721
		1 119 733	3 775 442	2 820 912
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki	5	369 965	331 822	437 190
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	4B	272	129 489	1 973
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 893	3 256	286
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		3 701	3 372	12 475
4.5. Zobowiązania handlowe		75 026	112 643	92 101
4.6. Zobowiązanie z tytułu dywidendy	pkt.1.3.4	1 584 732	-	-
4.7. Zobowiązania pozostałe		46 209	37 352	20 287
4.8. Otrzymane kaucje i zaliczki		113 722	71 748	89 460
		2 200 520	689 682	653 772
5. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży				
	6	308 700	-	-
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 549 857	8 388 951	6 728 949

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość księgową (w tys. PLN)	1 797 582	3 663 596	3 168 484
Liczba akcji (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691
Wartość księgową na jedną akcję	4,36	8,88	7,68

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

	NOTA	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Przychody	7	280 532	273 752
Koszt własny sprzedaży		(135 175)	(138 672)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		145 357	135 080
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	8	385 218	(40 571)
Koszty sprzedaży		(25 842)	(17 631)
Koszty ogólnego zarządu	pkt.1.12	(48 965)	(49 660)
Pozostałe przychody operacyjne		13 059	9 769
Pozostałe koszty operacyjne		(64 845)	(5 706)
Zysk operacyjny		403 982	31 281
Przychody finansowe		47 296	8 879
Koszty finansowe	9	(263 791)	(58 953)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		(175)	17 777
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		(96 338)	36 203
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności		21 691	(6 987)
Zysk (strata) brutto		112 665	28 200
Podatek dochodowy		186 288	(5 465)
- część bieżąca		(15 150)	(4 680)
- część odroczone	pkt. 1.8	201 438	(785)
Zysk (strata) netto, w tym:		298 953	22 735
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		298 955	22 737
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące		(2)	(2)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (półroczny)		298 955	22 737
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN)		0,72	0,06

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

	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Zysk netto	298 953	22 735
Inne całkowite dochody, które mogą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego w późniejszym okresie:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	9 911	(6 887)
Inne całkowite dochody netto	9 911	(6 887)
Całkowity dochód, w tym:	308 864	15 848
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	308 866	15 850
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(2)	(2)

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 30.06.2016							
Stan na początek okresu	20 635	3 139 672	514 091	(10 802)	3 663 596	(93)	3 663 503
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	(76 057)	(514 091)	-	(590 148)	-	(590 148)
Dywidenda zatwierdzona (niewypłacona)	-	(1 584 732)	-	-	(1 584 732)	-	(1 584 732)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	9 911	9 911	-	9 911
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	298 955	-	298 955	(2)	298 953
Razem całkowite dochody	-	-	298 955	9 911	308 866	(2)	308 864
Stan na koniec okresu	20 635	1 478 883	298 955	(891)	1 797 582	(95)	1 797 487
ZA OKRES OD 01.01.2015 DO 30.06.2015							
Stan na początek okresu	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)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona (niewypłacona)	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(6 887)	(6 887)	-	(6 887)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	22 737	-	22 737	(2)	22 735
Razem całkowite dochody	-	-	22 737	(6 887)	15 850	(2)	15 848
Stan na koniec okresu	20 635	3 139 672	22 737	(14 560)	3 168 484	(91)	3 168 393

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

	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	112 665	28 200
II. Korekty		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmwanych metodą praw własności	(21 691)	6 986
2. Amortyzacja środków trwałych	1 505	2 485
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	106 248	(36 203)
4. Odsetki	54 476	44 539
5. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(270 271)	33 339
6. (Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	903	(12 057)
	(128 830)	39 089
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
1. Zmiana stanu rezerw	90 590	800
2. Zmiana stanu zapasów	(28 814)	2 585
3. Zmiana stanu należności	14 339	5 937
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(80 274)	29 114
5. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	32 623	(16 749)
	28 464	21 687
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	12 300	88 976
1. Podatek dochodowy zapłacony	(5 346)	(14 347)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 954	74 629
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 118	451
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości	1 699 644	-
3. Z pożyczek i inwestycji finansowych	31 327	27 903
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	1 732 089	28 354
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(584)	(2 168)
2. Inwestycje w nieruchomości	(205 086)	(255 930)
3. Na pożyczki i inwestycje finansowe	(34 666)	(3 006)
4. Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(240 336)	(261 104)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 491 753	(232 750)

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

	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
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	1 161 249	329 274
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	6 000
5. Inne wpływy finansowe	-	12 057
	1 161 249	347 331
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(590 147)	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(591 052)	(39 977)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(175 000)	(115 000)
6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(903)	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(67 271)	(61 259)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(1 424 373)	(216 236)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(263 124)	131 095
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	1 235 583	(27 026)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 235 298 (285)	(33 913) (6 887)
F. Środki pieniężne na początek okresu	821 305	362 718
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	2 056 603	328 805

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

1.1. Informacje ogólne

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2016 roku, obejmujące okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku, zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 czerwca 2016 i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku w odniesieniu do rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2015 roku i na dzień 30 czerwca 2015 roku w odniesieniu do sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski (PLN), który jest także walutą prezentacji i funkcjonalną walutą jednostki dominującej. W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres. Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE.

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

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2016 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

1.3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w I półroczu 2016 roku

1.3.1. Utworzenie Echo Polska Properties N.V.

W ramach porządkowania struktury grupy, Zarząd Echo Investment przeprowadził w pierwszym półroczu 2016 roku operację wydzielenia ze struktury gotowych, pracujących i generujących zyski nieruchomości komercyjnych do nowoutworzonej spółki prawa holenderskiego Echo Prime Properties B.V. W późniejszym okresie nowa spółka zmieniła nazwę na **Echo Polska Properties N.V.** (dalej: „EPP NV”).

17 lutego 2016 roku Echo Investment przeniosło na rzecz EPP NV własność wszystkich wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszy: Forum XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (nr rejestru funduszy inwestycyjnych Rf 536)

oraz Forum XXXIV Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (nr rejestru funduszy inwestycyjnych Rfi 586.). Obydwa fundusze były – poprzez spółki celowe - właścicielami następujących **16 nieruchomości komercyjnych**: 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 w Szczecinie, Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, Centrum Handlowe Echo w Przemyślu, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze, Galeria Veneda w Łomży i Centrum Handlowe Echo w Bełchatowie. W zamian za wkład niepieniężny w postaci certyfikatów, Echo Investment objęło 100% udziałów w kapitale zakładowym EPP NV o łącznej wartości nominalnej 211 970 402 EUR, co na dzień podpisania umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowiło równowartość 933 560 044 PLN.

1.3.2. Umowa z Redefine Properties Limited

1 marca 2016 roku Echo Investment oraz EPP NV zawarły z Redefine Properties Limited z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki („Redefine”) umowę sprzedaży części istniejących udziałów oraz subskrypcji nowych udziałów w EPP NV. Umowa przewidywała, że po zamknięciu transakcji Redefine będzie posiadał 75% plus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów w EPP NV, natomiast Echo Investment będzie posiadało 25% minus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów - po uwzględnieniu podwyższenia kapitału EPP NV o nowe udziały. Uzgodniona wartość transakcyjna nieruchomości w posiadaniu

EPP NV wyniosła **1.188.000.000 EUR**.



Galeria Echo, Kielce

Umowa przewidywała również zawarcie dodatkowych umów pomiędzy Emitentem, Redefine i EPP NV, m.in.:

- umowy Wspólników, regulującej kwestie współpracy pomiędzy Emitentem oraz Redefine w ramach EPP NV, w której znalazłby się zapis pozwalający Redefine dokonać sprzedaży udziałów w EPP NV na rzecz współinwestorów, ale pod warunkiem, że udział Redefine w EPP NV nie spadnie poniżej 45%;
- umów doradczych, przewidujących m.in., że Griffin Real Estate sp. z o.o. zostanie wiodącym doradcą EPP NV w zakresie zarządzania spółką oraz aktywami;
- umów z Echo Investment o zarządzanie procesem deweloperskim dotyczącym rozbudowy centrum handlowego Galaxy w Szczecinie oraz Outlet Parku w Szczecinie;
- umów zarządzania nieruchomościami EPP NV przez spółkę zależną Echo Investment;

- umowy dotyczącej prawa pierwszej oferty („PPO”), na podstawie której Echo Investment przyzna spółce powiązanej z EPP NV prawo pierwszej oferty nabycia następujących **7 nieruchomości**: Gdańsk Tryton, Katowice A4 (etap III), Kraków Opolska – obecnie O3 Business Campus (etapy I, II i III), Łódź Symetris (etapy I i II), Nobilis Business House we Wrocławiu, Sagittarius Business House we Wrocławiu oraz centrum handlowe Katowice Kościuszki (Libero).

Umowa PPO przewidywała także, że podmiot kontrolowany przez EPP NV zainwestuje w formie pożyczek 25% kapitału już poniesionego na przygotowanie i budowę nieruchomości PPO, a w przyszłości będzie finansował 25% nakładów potrzebnych do ich ukończenia. Inwestycja ta miała zostać sfinansowana z podwyższenia kapitału EPP NV o kwotę 20.646.294 EUR, z zastrzeżeniem korekty w górę z tytułu kapitału wniesionego w 2016 roku przed zamknięciem transakcji z Redefine (kwota została później doprecyzowana na 23.412.000 EUR). Podwyższenie kapitału miało być sfinansowane przez Echo Investment oraz Redefine poprzez objęcie, odpowiednio: 25% oraz 75% nowych udziałów EPP NV i opłacenie, odpowiednio, 25% oraz 75% łącznej kwoty podwyższenia kapitału. W związku z uczestnictwem w finansowaniu budowy 7 projektów komercyjnych objętych umową PPO, podmiot kontrolowany przez EPP NV będzie uprawniony do 25% udziału w zyskach z tych nieruchomości.

Zgodnie z umową pomiędzy Echo Investment, Redefine oraz EPP NV, w dniu zamknięcia transakcji miała zostać podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego EPP NV o kwotę 9.775.000 EUR, na mocy której Echo Investment i Redefine obejmą, odpowiednio, 25% i 75% nowych udziałów i zapłacą na rzecz EPP BV, odpowiednio, 25% i 75% całej ceny emisyjnej. Cała kwota 9.775.000 EUR została przeznaczona na wypłatę uprzywilejowanej dywidendy przez EPP NV na rzecz Echo Investment.

Zawarcie umowy sprzedaży i subskrypcji udziałów w EPP NV było obwarowane spełnieniem się kilku warunków, jak uzyskanie zgody Komisji Europejskiej, zakończenie restrukturyzacji (w szczególności przeniesienie do EPP NV wszystkich akcji/udziałów w spółkach będących wspólnikami podmiotów, które były wówczas właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, na których wybudowano 16 projektów objętych transakcją), uzyskanie wymaganych zgód korporacyjnych oraz zawarcie innych umów dotyczących transakcji, które były wymienione powyżej.

O spełnieniu się wszystkich warunków zawieszających oraz zawarciu umowy sprzedaży części udziałów i subskrypcji nowych udziałów EPP NV z Redefine, Echo Investment poinformowało 1 czerwca 2016 roku. Echo Investment zbyło 116.188.135 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, reprezentujących 54,8% kapitału zakładowego oraz ogólnej liczby głosów EPP NV na rzecz Redefine. Cena za sprzedawane udziały wyniosła 124,8 mln EUR. Kwota ta będzie skorygowana o faktyczny dług netto i kapitał obrotowy w wysokości 2,2 mln EUR (na tę kwotę w Sprawozdaniu za I półrocze 2016 roku została zawiązana rezerwa). Wartość ewidencyjna sprzedawanych udziałów w księgach rachunkowych Echo Investment na 31 marca 2016 roku wynosiła 509,5 mln PLN.

Następnie, zgodnie z umową, Redefine subskrybował 194.987.826 nowych udziałów EPP NV, które zostały opłacone kwotą 260,7 mln EUR, natomiast Echo Investment subskrybowało 7.923.052 nowych udziałów EPP NV, które zostały opłacone kwotą 7,9 mln EUR. Tak, jak przewidywała umowa, Redefine został właścicielem 75% udziałów plus jeden w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów EPP NV, natomiast Echo Investment – pozostałych 25% minus jeden udział. Kwota 9.775.000 EUR została wypłacona w formie uprzywilejowanej dywidendy przez EPP NV na rzecz Echo Investment.

W ramach transakcji zostały zawarte także przewidziane wcześniej umowy, m.in.: umowa wspólników, umowy doradcze, umowy dotyczące prawa pierwszej oferty („PPO”), umowy o zarządzanie procesem deweloperskim rozbudowy Galaxy oraz Outlet Park, umowy zarządzania nieruchomościami objętymi transakcją przez spółkę zależną Echo Investment oraz inne.

Dopełnieniem operacji wydzielenia i sprzedaży wybudowanych i pracujących nieruchomości komercyjnych była zawarta już po dacie bilansu (1 lipca 2016 roku) umowa sprzedaży spółek Echo Investment Property Management – “Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa oraz “Echo Investment Facility Management – Grupa Echo Spółka z o. o.” Spółka komandytowa - świadczących usługi zarządzania nieruchomościami. Za obie spółki EPP BV zapłaciło na rzecz Echo Investment 37,5 tys. PLN.

Następnie, również po dacie zakończenia pierwszego półrocza – 25 lipca 2016 roku - Zarząd Echo Investment otrzymał od Zarządu EPP NV informację o planowanym wprowadzeniu wszystkich akcji tej spółki do obrotu na giełdy papierów wartościowych w Luksemburgu oraz Johannesburgu. W związku z planowanym upublicznieniem, 12 sierpnia 2016 roku spółka Echo Polska Properties BV przekształciła się w spółkę akcyjną (naamloze vennootschap) - EPP NV. Spółka EPP NV została dopuszczona do obrotu na giełdzie papierów wartościowych w Luksemburgu 30 sierpnia 2016 roku, a 31 sierpnia 2016 roku rozpoczęły się jej notowania.

23 sierpnia 2016 roku Echo Investment poinformowało o planowanym zbyciu części pakietu akcji w EPP NV. Tego dnia Echo Prime Assets B.V., spółka zależna Echo Investment, która jest posiadaczem akcji EPP NV, zawarła dwie umowy sprzedaży akcji: ze spółką Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (główny akcjonariusz Echo Investment) oraz Leonem Kokiem, obywatelem Republiki Południowej Afryki oraz dyrektorem finansowym Redefine Properties Limited.

Umowa przewidywała, że Lisala kupi 12.863.228 akcji EPP NV stanowiących ok. 2,5% kapitału zakładowego, a Leon Kok - kolejne 25.726.456 akcji stanowiących ok. 5% kapitału zakładowego. Lisala będzie mogła przenieść prawa z umowy na Echo Partners B.V. – spółkę prawa holenderskiego będącą właścicielem 100 % jej kapitału zakładowego. Natomiast Leon Kok w umowie zakupu akcji EPP NV reprezentuje dyrektorów zarządzających Redefine i kupowane przez niego akcje EPP NV w terminie miesiąca od dnia zawarcia transakcji zostaną przeniesione na nich lub podmiot przez nich kontrolowany.

Zgodnie z umową, za zakupione udziały w EPP NV Lisala zapłaci 12,9 mln EUR do 1 kwietnia 2018 roku (wraz z naliczonymi odsetkami od ceny sprzedaży za okres do dnia jej zapłaty), natomiast dyrektorzy Redefine – 25,7 mln EUR w dwóch transzach: pierwsza w dniu zamknięcia umowy, a druga (wraz z naliczonymi odsetkami) - w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

W związku z odroczeniem terminu płatności za część sprzedawanych akcji EPP NV, Echo Investment uzyskało skrócenie wcześniej ustalonego terminu zobowiązania się do niesprzedawania akcji EPP NV z pięciu lat od wprowadzenia EPP NV na giełdę papierów wartościowych w Johannesburgu do jednego roku od tego wydarzenia. Jednocześnie Lisala zobowiązała się do niesprzedawania akcji EPP NV przez pięć lat od tego wydarzenia.

Zamknięcie transakcji jest uzależnione od uzyskania niezbędnych zgód banków finansujących. Strony umów zobowiązały się do dołożenia racjonalnych starań, by zapewnić, że warunki zawieszające zostaną spełnione w najszybszym możliwym terminie - przed 30 listopada 2016 roku. Zamknięcia obu umów nastąpią w ciągu pięciu dni roboczych od dnia spełnienia warunków zawieszających lub w innym terminie uzgodnionym przez strony danej umowy.

Do czasu przekazania niniejszego raportu transakcja nie została zamknięta. Po jej przeprowadzeniu Echo Investment będzie posiadało 17,5% akcji EPP N.V.

1.3.3. Restrukturyzacja zadłużenia nieruchomości wchodzących w skład portfela EPP NV

16 maja 2016 roku Echo Investment poinformowało o dwóch operacjach restrukturyzujących zadłużenie spółek projektowych, posiadających nieruchomości z portfela sprzedawanego do EPP NV.

317 MLN. EUR

KREDYTU
DLA 11 NIERUCHOMOŚCI

Pierwsza to pozyskanie przez 4 podmioty z grupy Echo Investment kredytu inwestycyjnego w kwocie **132 mln EUR**, oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, powiększonej o marżę banków kredytujących. Kredytobiorcami są spółki projektowe, będące właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości na których zbudowane zostały projekty Malta Office Park, Park Rozwoju, West Gate oraz A4 Business Park.

Kredytodawcą jest konsorcjum banków Berlin Hyp AG, z siedzibą w Berlinie oraz ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach. Środki pozyskane na podstawie umowy kredytowej miały zostać wykorzystane na spłatę zadłużenia ciążącego na spółkach-kredytobiorcach wynikającego z umów

kredytowych, o których Echo Investment informowało w raportach bieżących nr 47/2013 z dnia 6 grudnia 2013 roku, 33/2013 z dnia 29 sierpnia 2013 roku, 7/2015 z dnia 19 marca 2015 roku i 8/2014 z dnia 1 kwietnia 2014 roku, a także ich zadłużenia wewnątrzgrupowego. Ostateczny termin spłaty kredytów został oznaczony na wcześniejszą z dat: dzień przypadający nie później niż 5 lat od pierwszego uruchomienia kredytu lub dzień 30 czerwca 2021 roku.

Druga operacja to pozyskanie przez 7 podmiotów z grupy Echo Investment kredytu inwestycyjnego w kwocie **185 mln EUR**, oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, powiększonej o marżę banku kredytującego. Kredytobiorcami są spółki projektowe, będące właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości na których zbudowane zostały projekty Galeria Sudecka, Galeria Veneda, Galeria Amber, Galeria Olimpia, Outlet Park, Echo Przemyśl i Centrum Handlowe Bełchatów.

Kredytodawcą jest bank Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Środki pozyskane na podstawie tej umowy miały być wykorzystane na spłatę zadłużenia ciążącego na spółkach-kredytobiorcach wynikającego z umów kredytowych, o których Echo Investment informowało w raportach bieżących nr 51/2013 z dnia 20 grudnia 2013 roku, 60/2011 z dnia 16 grudnia 2011 roku, 21/2012 z dnia 27 lipca 2012 roku, 64/2011 z dnia 29 grudnia 2011 roku i 53/2013 z dnia 30 grudnia 2013 roku, a także ich zadłużenia wewnątrzgrupowego. Ostateczny termin spłaty kredytu został oznaczony na dzień przypadający 7 lat od daty podpisania umowy.

Obydwa kredyty są zabezpieczone przez standardowe procedury i narzędzia, które były wymienione w komunikatach bieżących nr 11/2016 i 12/2016. W związku z transakcją sprzedaży spółek-kredytobiorców do EPP N.V. zadłużenie to zostało wyjęte z niniejszego bilansu.

1.3.4. Wypłata pierwszej dywidendy w historii Echo Investment S.A.

21 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment zdecydowało o rozwiązaniu niewykorzystanego kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych w wysokości 386.803.583,02 PLN i ustaliło wysokość kapitału zapasowego spółki, z uwzględnieniem kwoty wynikającej z rozwiązania funduszu rezerwowego na nabycie akcji własnych, na 661.690.023,74 PLN - w tym kapitał zapasowy utworzony z zysków z lat ubiegłych stanowi kwotę 560.920.275,77 PLN. W dalszym kroku NWZA zdecydowało o utworzeniu celowego funduszu rezerwowego z przeznaczeniem na wypłatę zaległej dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy i przeniesieniu na ten fundusz 555.763.426,00 PLN z kapitału zapasowego.

Następnie, 23 grudnia 2015 roku, Zarząd Echo Investment postanowił wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015, pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Zgodnie z uchwałą Zarządu, łączna kwota przeznaczona na wypłatę zaliczki dywidendowej miała wynieść 590 147 532,26 PLN i miała być wypłacona w dwóch ratach: 0,72 PLN na 1 akcję (łącznie 297 137 219,04 PLN) w dniu 10 lutego 2016 roku oraz 0,71 PLN na 1 akcję (293 010 313,22 PLN) do 30 grudnia 2016 roku. Prawo do zaliczki na poczet dywidendy miało przysługiwać akcjonariuszom posiadającym akcje spółki w dniu 3 lutego 2016 roku, tj. na 7 dni przed wypłatą I raty zaliczki dywidendowej. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na powyższych zasadach 13 stycznia 2016 roku.

Pierwsza rata zaliczki została wypłacona 10 lutego 2016 roku, natomiast druga – 22 kwietnia 2016 roku.

2 czerwca 2016 roku Zarząd Echo Investment podjął uchwałę w sprawie propozycji podziału zysku za 2015 roku. Według niej, zysk netto za rok 2015 w kwocie 2 958 589 735,86 PLN miał być podzielony w następujący sposób:

- kwota 800 217 992,00 PLN - na kapitał zapasowy spółki;
- kwota 2 158 371 743,86 PLN - do podziału między wszystkich akcjonariuszy jako dywidenda;
- już wypłacona kwota 590 147 532,26 PLN miała zostać zaliczona na poczet dywidendy za rok obrotowy 2015.

Tego samego dnia zwołane zostało Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z terminem 28 czerwca 2016 roku, które miało podjąć decyzje m.in. dotyczące podziału zysku. Ostatecznie ZWZA zatwierdziło podział zysku netto osiągniętego przez spółkę w zakończonym roku obrotowym 2015 w wysokości 2 958 589 735,86 PLN w następujący sposób:

- kwota 783 710 368,72 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy spółki;
- kwota 2 174 879 367,14 PLN została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki jako dywidenda;
- kwota 590 147 532,26 PLN wypłacona przez spółkę zaliczka na poczet dywidendy za rok obrotowy 2015 została zaliczona na poczet dywidendy;
- różnica między uchwaloną dywidendą a wypłaconą zaliczką w kwocie 1 584 731 834,88 PLN została przeznaczona na wypłatę w formie pozostałej części dywidendy w kwocie 3,84 PLN na jedną akcję.

Data ustalenia prawa do pozostałej części dywidendy została oznaczona na 5 lipca 2016 roku, a data wypłaty – na 8 lipca 2016 roku. Uchwała została wykonana, stopa wypłaconej przez Echo Investment dywidendy z zysku netto za 2015 roku wyniosła **ok. 66 %**, biorąc pod uwagę kurs zamknięcia z 30 czerwca 2016 roku.

1.3.5. Zmiany w zarządzie

18 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza Echo Investment powołała **Nicklasa Lindberga** na prezesa Zarządu spółki (CEO) na okres wspólnej kadencji Zarządu.

Nicklas Lindberg od 2001 roku był związany ze Skanska Sweden AB. W latach 2005-2008 pełnił funkcję dyrektora finansowego (CFO), a następnie prezesa zarządu (CEO) w Skanska Russia. W 2008 roku podjął pracę w Skanska Property Poland jako dyrektor zarządzający (2008-2011), a od 2011 roku pełnił funkcję Business Unit President w Skanska Commercial Development Europe. Jest absolwentem wydziału ekonomii Uniwersytetu w Kristianstad, posiada także MBA Uniwersytetu w Lund.

W związku z powołaniem Nicklasa Lindberga na prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza powierzyła dotychczasowemu prezesowi Zarządu **Piotrowi Gromniakowi** pełnienie obowiązków wiceprezesa Zarządu (COO).

31 maja 2016 roku z zasiadania w Zarządzie ze skutkiem natychmiastowym zrezygnował Waldemar Lesiak, nie wskazując przyczyn rezygnacji.

1.3.6. Działalność deweloperska:

Projekty biurowe

Największym wydarzeniem zeszłego półrocza było zakończenie budowy i oddanie do użytku naszego flagowego projektu – biurowego wieżowca **Q22** w centrum Warszawy z 53 tys. mkw. GLA. Obecnie trwa wykańczanie powierzchni i wprowadzanie najemców. Pierwszy z nich – Deloitte – wprowadził się na początku lipca 2016 roku. Obecnie budynek jest

23,5 TYS. MKW.

WYNAJĘTEJ NOWEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ

w ponad 70 % wynajęty, trwają rozmowy dotyczące pozostałej powierzchni. Od stycznia do czerwca 2016 roku podpisane zostały umowy najmu z takimi firmami, jak m.in. Allegro (7,6 tys. mkw.), William Demant (3 tys. mkw.), Citi Handlowy (1 tys. mkw.), Vestor Dom Maklerski (1,1 tys. mkw.), Puro Hotels (0,4 tys. mkw.), czy Deloitte (rozszerzenie poprzedniej umowy o dodatkowe 3 tys. mkw. do 14 tys. mkw.).

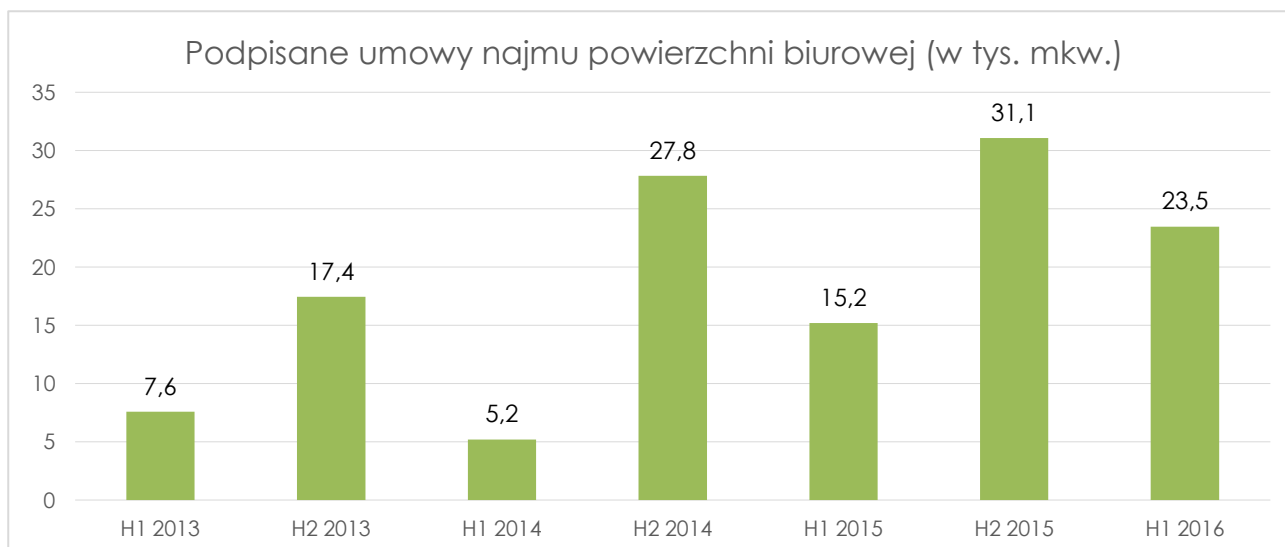
Ważnym dokonaniem pierwszego półrocza 2016 roku jest oddanie do użytkowania pierwszego z trzech budynków kompleksu **O3 Business Campus** w Krakowie. Budynek ma 19 tys. mkw. GLA i jest obecnie wynajęty w prawie 70 %.

Trwają zaawansowane prace na budowie trzeciego etapu kompleksu **A4 Business Park** w Katowicach. Uzyskanie pozwolenia na budowę jest planowane na wrzesień 2016 roku. Biurowiec o powierzchni 12 tys. mkw. jest w ponad 60 % wynajęty a z końcem budowy poziom wynajmu powinien wynieść 90 %. Jego głównym najemcą jest Rockwell Automation, który zajmie 7,5 tys. mkw.

Echo Investment jest szczególnie aktywne w sektorze biurowym we Wrocławiu. Spółka prowadzi na tym rynku 3 inwestycje biurowe: Nobilis Business House, Sagittarius Business House i West Link (II etap inwestycji West Gate). Na budowie biurowca Nobilis, który będzie miał 16,9 tys. mkw. GLA, trwają ostatnie prace. Poziom wynajmu wynosi obecnie około 40 %, trwają zaawansowane rozmowy dotyczące wynajmu pozostałej powierzchni.

Na przełomie pierwszego i drugiego półrocza rozpoczęła się budowa biurowców Sagittarius oraz West Link. Pierwszy będzie miał 24,9 tys. mkw., a jego zakończenie jest planowane na koniec 2017 r., drugi z 13,9 tys. mkw. GLA powinien zostać oddany do użytku na początku 2018 roku. W obu inwestycjach Echo Investment prowadzi bardzo zaawansowane rozmowy z potencjalnymi najemcami, które powinny zaowocować wynajmem ponad 70 % ich powierzchni jeszcze w 2016 roku.

W zeszłym półroczu oddany do użytku został biurowiec **Tryton Business House** w Gdańsku. Budynek ma 23,7 tys. mkw. GLA. Jego najemcami będą m.in. informatyczna firma Ciklum (1 tys. mkw.), konsultingowa EY (0,3 tys. mkw.) oraz mBank (1,2 tys. mkw.). Prowadzone są rozmowy z kolejnymi najemcami z branży BPO i SSC, które są zainteresowane wynajmem ok. 10 tys. mkw. GLA.



Dane uwzględniają tylko umowy najmu w nowych budynkach.

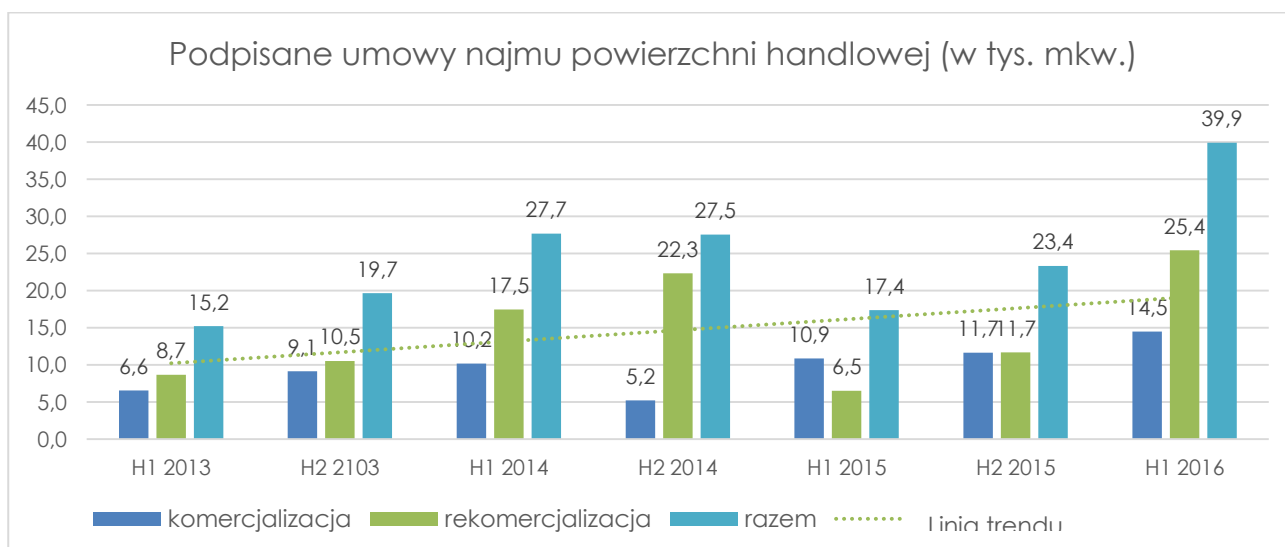
Projekty handlowe

Najważniejszym wydarzeniem zeszłego półrocza w segmencie centrów handlowych jest rozpoczęcie budowy **Libero** w Katowicach. Echo Investment otrzymało pozwolenie na budowę w czerwcu 2016 roku. Inwestycja będzie miała 44,7 tys. mkw. powierzchni GLA. Wśród jej najemców znajdują się m.in. kino Helios (3 tys. mkw.), klub fitness Fabryka Formy (1,6 tys. mkw.) czy Media Markt (2,1 tys. mkw.). Spółka podpisała z władzami Katowic porozumienie dotyczące przebudowy dróg wokół inwestycji. Zakończenie budowy i oddanie do użytku Libero jest planowane na 2018 roku.

W minionym półroczu udało się również wynająć 100 % powierzchni budowanego III etapu **Outlet Parku** w Szczecinie. Media Expert, klub fitness Befit Clubs oraz przychodnia Dom Lekarski zajmą łącznie powierzchnię 3,5 tys. mkw. Budowa czwartego etapu Outlet Parku (fitness i przychodnia) zakończy się w drugiej połowie 2016 roku, kiedy to rozpocząć powinna się budowa trzeciego etapu o powierzchni 3,8 tys. mkw.

Do sukcesów zeszłego półrocza należy jeszcze zaliczyć uzyskanie pozwolenia na rozbudowę **Galaxy Szczecin**. Centrum handlowe powiększy się o 15,1 tys. mkw. W maju podpisana została umowa z Mostostalem-Warszawa na wykonanie stanu surowego obiektu. Oddanie do użytku nowej części jest planowane na 2017 rok.

14,5 TYS. MKW.
WYNAJĘTEJ NOWEJ
POWIERZCHNI HANDLOWEJ

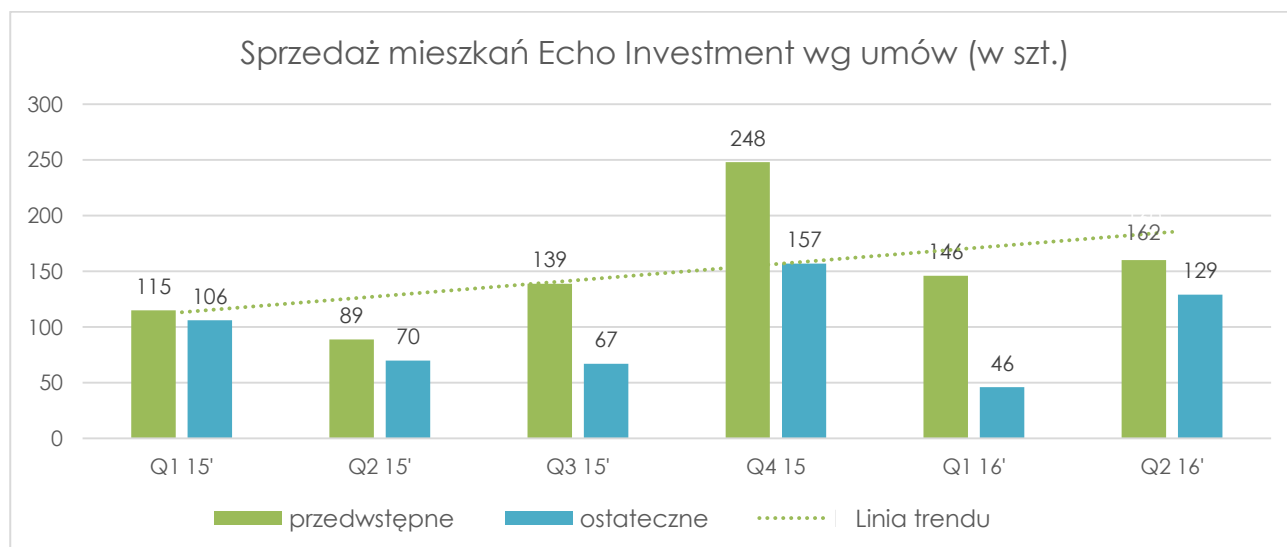


Specyfika rynku handlowego sprawia, że niewielka część podpisanych umów nie wchodzi w życie.

Projekty mieszkaniowe

W pierwszym półroczu 2016 roku spółka Echo Investment sprzedała 308 mieszkań, czyli o 50 % więcej niż w pierwszym półroczu 2015 roku, kiedy liczba sprzedanych mieszkań sięgnęła 204. Jednocześnie, w tym okresie spółka przekazała klientom 175 mieszkań, co będzie odzwierciedlone w przychodach i zyskach za pierwsze półrocze 2016 roku. Na koniec czerwca w ofercie Echo Investment znajdowało się ok. 920 mieszkań w 23 inwestycjach zlokalizowanych w Poznaniu, Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Kielcach. Na dzień przekazania niniejszego raportu, Echo Investment ma w budowie 11 projektów z 1,1 tys. mieszkań.

1,1 TYS.
MIESZKAŃ
W BUDOWIE



1.3.7. Dezinwestycje

Ze sprzedaży zbędnego do prowadzenia podstawowej działalności majątku grupa Echo Investment w I półroczu 2016 roku otrzymała łącznie ok. **74 mln PLN**. Zamknięto sprzedaż następujących składników majątku:

- „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a. z gruntami rolnymi o powierzchni ok. 535 ha. Cena transakcyjna wyniosła 33 mln PLN.
- Spółka „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” z siedzibą w Pamiątkowie, która była właścicielem gruntu o powierzchni ok. 105 ha w Lublinie przy ul. Poligonowej,
- oraz roszczenia odszkodowawcze wobec miasta Lublin z tytułu przejęcia od spółki „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” działek pod drogi publiczne. Łączna wartość tej transakcji wyniosła ok. 41 mln PLN.

Po dacie bilansu, 27 lipca 2016 roku, Echo Investment sprzedało również działkę o powierzchni ok. 4,4 tys. mkw. w Częstochowie przy Al. Wolności za 1,5 mln PLN.

1.3.8. Zakupy

W I półroczu 2016 roku Grupa Echo Investment zakupiła działkę o powierzchni 6,9 tys. mkw. we Wrocławiu przy ul. Lotniczej, na której powstanie biurowiec West Link (dawniej nazywany West Gate etap II) z 13,9 tys. mkw. GLA.

Po dacie raportu, 29 lipca 2016 roku, spółka podpisała ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 23,8 tys. mkw. w Katowicach przy ul. Żelaznej/Chorzowskiej/Grundmanna, na której planowana jest budowa kompleksu biurowego z 38 tys. mkw. łącznej powierzchni GLA.

26 lipca 2016 roku Echo Investment zakupiło 100 % udziałów pięciu spółek składających się na przedsięwzięcie pod nazwą Compass Offices. Inwestycja wiąże się z wejściem Echo Investment na rynek krótkoterminowych umów najmu powierzchni biurowych. Compass Offices ze wsparciem Echo Investment będą rozwijać przyjęty model biznesowy w nowych lokalizacjach, przede wszystkim w budynkach realizowanych przez Echo Investment. Całkowity koszt transakcji (cena, za zakup udziałów oraz subrogacja pożyczek) wyniósł ponad 1 mln EUR.

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

Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w I półroczu 2016 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży 175 mieszkań;
- sprzedaż spółek „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a. oraz „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.”, a także roszczeń odszkodowawczych wobec miasta Lublin z tytułu przejęcia od spółki „Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” działek pod drogi publiczne, co przyniosło Spółce 74 mln PLN przychodów;
- przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych;
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
- w eksploatacji uwzględniająca:

- zmiany kursów walut (EUR i USD),
- indeksację czynszów,
- zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
- wycenę wakatów i standów;
- pierwsze wyceny metodą dochodową opartą na rencie wieczystej (NOI/yield):
 - Tryton Busiess house w Gdańsku,
 - O3 Business Campus w Krakowie,
 - A4 Bussines Park etap III w Katowicach,

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

Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2016 roku:

- pierwsza w historii Spółki wypłata dywidendy (5,27 PLN na akcję - łącznie z dywidendą wypłaconą w lipcu 2016 roku);
- sprzedaż udziałów w Echo Polska Properties (operacja opisana dokładnie w punktach 1.3.1 oraz 1.3.2 niniejszego Sprawozdania).

Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to **4,4647 EUR/PLN**.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIEZAJĄCYCH (STAN NA 30 CZERWCA 2016 ROKU) W MLN EUR:

		WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ		ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR]	
		BILANSOWA [MLN EUR]	NOMINAŁ [MLN EUR]	2016 IIIQ	2016 IVQ
Opcje	EUR/PLN	-0,1	100,0	-	100,0
Forward	EUR/PLN	0,05	1,6	1,6	-

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

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów. Sprzedaż projektów mieszkaniowych uzależniona jest od oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. W związku ze sprzedażą 1 czerwca 2016 roku niemal całego portfela pracujących nieruchomości komercyjnych (patrz w punktach 1.3.1 oraz 1.3.2 w dziale „Opis najważniejszych dokonań lub niepowodzeń spółki”), przychody z tytułu wynajmu powierzchni komercyjnych w różnych okresach przestały być porównywalne. Przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji i obrotu nieruchomościami mogą występować w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

1.6. Polityka rachunkowości

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości zgodne z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

- zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano 21 listopada 2013 roku),
- zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku),
- zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku),
- zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano 12 maja 2014 roku),

- zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku),
- zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku),
- zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku),
- zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku).

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Grupę i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1.7. Sprawozdawczość wg segmentów

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

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

- biurowce,
- centra handlowe,
- projekty mieszkaniowe.

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

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

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 11A – 11E do skróconego sprawozdania finansowego.

1.8. Szacunki Zarządów spółek z Grupy

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Obszary znaczących szacunków i osądy zastosowanych do sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego są takie same jak przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. 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 w budowie/ Aktywa trwale dostępne do sprzedaży

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

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2016 roku wyniosła 64.632 tys. PLN (55.197 tys. PLN to wartość budynku biurowego, 6.117 tys. PLN to wartość gruntów inwestycyjnych, a 3.318 tys. PLN wartość pozostałych nieruchomości). Na 31 grudnia 2015 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 63.342 tys. PLN (53.152 tys. PLN to wartość budynku biurowego, 7.273 tys. PLN to wartość gruntów inwestycyjnych i 2.917 tys. PLN wartość pozostałych nieruchomości), a na 30 czerwca 2015 roku - 4.290.955 tys. PLN (3.285.654 tys. PLN to wartość centrów handlowych, 999.091 tys. PLN to wartość biurowców, 3.368 tys. PLN to wartość gruntów inwestycyjnych oraz 2.842 tys. PLN pozostałych nieruchomości). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla centrów handlowych zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,5% (na 31 grudnia 2015 roku i dzień 30 czerwca 2015 roku), dla biurowców zawierały się w przedziale od 5,85% do 8,75% (na dzień 30 czerwca 2016 roku) oraz w przedziale od 7,0% do 8,4% (na dzień 31 grudnia 2015 roku i 30 czerwca 2015 roku).

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne w budowie na 30 czerwca 2016 roku oraz na 30 czerwca 2015 roku charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu uniemożliwiały wiarygodne oszacowanie wartości godziwej tych nieruchomości. Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2016 roku wynosiła 594.566 tys. PLN, a na dzień 30 czerwca 2015 roku – 1.214.159 tys. PLN. Natomiast na 31 grudnia 2015 roku Grupa posiadała jedną nieruchomość biurową w budowie wycenioną metodą dochodową - jej wartość wynosiła 609.218 tys. PLN. Wartość pozostałych nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2015 roku (wykazywanych wg wartości poniesionych nakładów) wyniosła 789.410 tys. PLN. Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla biurowców zawierały się w przedziale od 7,0% do 8,4% (na 31 grudnia 2015 roku).

W ramach aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży Grupa prezentuje nieruchomości, co do który podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne. Na dzień 30 czerwca 2016 roku wartość aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży wynosiła 1.396.604 tys. PLN (1.285.908 tys. PLN to wartość biurowców, 110.696 tys. PLN to wartość nieruchomości gruntowych). Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży wynosiła 5.192.965 tys. PLN (1.123.761 tys. PLN to wartość biurowców, 3.927.139 tys. PLN to wartość centrów handlowych i 142.065 tys. PLN to wartość nieruchomości gruntowych), a na 30 czerwca 2015 roku wartość aktywów sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży wyniosła 5.160 tys. PLN (grunt inwestycyjny). Na dzień 30 czerwca 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku wszystkie nieruchomości biurowe i centra handlowe, ujęte w aktywach trwałych dostępnych do sprzedaży wycenione były do wartości godziwej. Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla centrów handlowych zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,5% (na 31 grudnia 2015 roku), dla biurowców zawierały się w przedziale od 5,85% do 8,75% (na dzień 30 czerwca 2016 roku) oraz w przedziale od 7,0% do 8,4% (na dzień 31 grudnia 2015 roku).

Na 30 czerwca 2016 roku, Grupa w Śródrocznym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji „rezerwy” ujęła szacowane zobowiązanie w kwocie 36,7 mln PLN, wynikające z zawartych Umów.

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych, jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). W I półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

Zapasy

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne,

dlatego Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

W I półroczu 2016 roku Grupa utworzyła i rozwiązała rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o łącznej wartości 201,4 tys. PLN, która powiększyła wynik finansowy Grupy. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na kwotę odroczonego podatku dochodowego była zmiana formy prawnej podmiotów wchodzących w skład Grupy, które zostały przekształcone w spółki osobowe. Na dzień bilansowy Grupa posiadała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 18.229 tys. PLN i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 52.622 tys. PLN.

1.9. Informacje dodatkowe

Transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych

W I półroczu 2016 roku została zawarta transakcja z Redefine Properties Limited, opisana w punkcie 1.3.2.

Grupa Kapitałowa w I półroczu 2016 roku nie nabywała nieruchomości o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych.

Zmiany w klasyfikacji aktywów niefinansowych

Na 30 czerwca 2016 roku, w związku z zamiarem sprzedaży trzech nieruchomości inwestycyjnych o łącznej wartości 1.218 mln PLN (Tryton w Gdańsku, Q 22 w Warszawie i O3 Business Park (Etap I) w Krakowie) w ciągu 12 miesięcy, nieruchomości te zostały przeniesione z pozycji „nieruchomości” do pozycji „aktywa trwałe dostępne do sprzedaży”.

Na 30 czerwca 2016 roku, w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w budowie o wartości 67,3 mln PLN - A4 Business Park (Etap III) w Katowicach, nieruchomość ta została przeniesiona z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „aktywa trwałe dostępne do sprzedaży”.

Na 30 czerwca 2016 roku jako aktywa trwałe dostępne do sprzedaży zaklasyfikowano również nieruchomość gruntową o wartości 1,5 mln PLN położoną w Częstochowie. Nieruchomość została sprzedana w lipcu 2016 roku (patrz: punkt 1.3.7).

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

W I półroczu 2016 roku nie wystąpiły żadne działania dotyczące niespłacenia kredytu czy też naruszenia istotnych postanowień umowy kredytu.

Informacje dotyczące emisji wykupu i spłaty nieudziałowych papierów wartościowych

Patrz: punkt 3 Sprawozdania Zarządu oraz nota 5 Sprawozdania Finansowego.

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

W I półroczu 2016 roku w Grupie Kapitałowej nie przeprowadzane były transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

Sprawy sądowe

W I półroczu 2016 roku nie nastąpiły żadne istotne rozliczenia wynikające z prowadzonych spraw sądowych.

Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej

W I półroczu 2016 roku Zarząd Spółki nie zaobserwował zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności w stosunku do roku poprzedniego.

1.10. Informacje o znaczących zdarzeniach po dacie bilansu

Do znaczących zdarzeń po dacie bilansu należy zaliczyć:

- przeniesienie na rzecz EPP NV wszelkich praw i obowiązków komandytariusza i komplementariusza w spółkach świadczących usługi zarządzania nieruchomościami, tj. "Echo Investment Property Management – "Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach oraz "Echo Investment Facility Management – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach;
- otrzymanie informacji o planowanym wprowadzeniu na giełdy papierów wartościowych w Luksemburgu i Johannesburgu wszystkich wyemitowanych akcji EPP NV (przekształconej z EPP BV);
- sprzedaż pakietu 7,5% akcji EPP NV;

- zakup przedsięwzięcia Compass Offices.

Dokładny opis tych zdarzeń znajduje się w dziale 1.3 niniejszego sprawozdania „Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń”.

Do innych ważnych wydarzeń po dacie bilansu zaliczyć należy umowę kredytową finansującą budowę łódzkiego projektu biurowego Symetris I i II. Umowa została podpisana 18 sierpnia 2016 roku. Kredytu budowlanego w wysokości 24,6 mln EUR na trzy lata udzielił bank BGŻ BNP Paribas.

1.11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa Kapitałowa zawierała niżej wymienione transakcje z podmiotami powiązаныmi (inne niż transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, które zostały opisane w nocie 1.12):

- zakup przez Echo Investment SA od Lisala Sp. z o.o. usług doradczych w I półroczu 2016 roku na łączną kwotę 8.373 tys. PLN,

- spłatę przez Lisala Sp. z o.o. do Echo- Aurus Sp. z o.o. w lutym 2016 roku pożyczki w kwocie 12.618 tys. PLN, wynikającej z umowy zawartej w 2015 roku,

- umowa pożyczki od Echo- Aurus Sp. z o.o. do Lisala Sp. z o.o. zawarta w 2016 roku, na kwotę 15.200 tys. PLN, spłacona w kwietniu 2016 roku.

1.12. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2016 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych odpowiednio:

Nicklas Lindberg pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 883 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

System premii Nicklasa Lindberga:

Dodatkowo umowa kontrakt managerski z dnia 18 kwietnia 2016 Nicklasa Lindberga przewiduje wynagrodzenie premii:

- wynagrodzenie premii podstawowe, wypłacone za rok 2016 i objęte kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- wynagrodzenie premii dodatkowe opisane poniżej.

Wartość wynagrodzenia premiiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment SA powyżej wartości bazowej, która ustalona jest na poziomie 7,5 PLN minus wartość dywidendy na akcję otrzymaną przez Lisala Sp. z o. o. Umowa przewiduje odpowiednią kwotę premii na każdy wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego, kwota premii zmienia się co 1 PLN zmiany wysokości kursu akcji.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie podlega wypłacie na koniec Umowy.

Dodatkowo w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Prezes Lindberg jest uprawniony do otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok.

Maciej Drozd pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.183 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 796 tys. PLN, 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 706 tys. PLN, 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 696 tys. PLN, pobrał wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług dla jednostki zależnej, w łącznej kwocie 969 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

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

Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 589 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 589 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w I półroczu 2016 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

Maciej Dyjas pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tys. PLN, 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 90 tys. PLN, 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 30 tys. PLN, 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 30 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tys. PLN, 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 30 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tys. PLN, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
1. Należności warunkowe			
1.1 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:			
a) roszczeń z tytułu przejętych gruntów	-	5 000	-
	-	5 000	-
Należności warunkowe, razem	-	5 000	-
1. Zobowiązania warunkowe			
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-
	-	-	-
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	639 818	372 359	65 946
b) spraw sądowych	150	150	-
	639 968	372 509	65 946
Zobowiązania warunkowe, razem	639 968	372 509	65 946

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

Lista gwarancji (wystawionych w imieniu Grupy) i zabezpieczeń:

- Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Horta Sp .z o.o. na wypadek nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 22.128 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, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 39.830 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.
- Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. jako zabezpieczenie nienależytego wykonania umowy z dnia 22 czerwca 2015 roku przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 24.600 tys. PLN.
- Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. jako zabezpieczenie nienależytego wykonania umów z dnia 27 stycznia 2016 roku przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 180.000 tys. PLN.
- Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q 22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK SA oraz PKO BP SA. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Kwota gwarancji to 265.530 tys. PLN.
- Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Nobilis we Wrocławiu na rzecz mBank SA. Kwota gwarancji to 5.489 tys. PLN.
- Zabezpieczenie niewykonania zobowiązania spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK na rzecz Skarbu Państwa. Kwota gwarancji to 40.163 tys. PLN.

NOTA 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Stan na początek okresu	63 342	4 065 211	4 065 211
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	1 071 206	278 951	216 432
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	16 103	96 621	27 793
- przeniesienia z środków trwałych	-	29 284	-
- przeniesienia z zapasów	-	47 160	8 528
- zmiany wyceny nieruchomości	133 663	646 503	-
- wartości wakacji czynszowych	-	7 674	302
	1 220 972	1 106 193	253 055
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	-	16 591	-
- zmiany wyceny nieruchomości	-	-	21 802
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	6 396	-
- przeniesienie do zapasów	-	98	349
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (Nota 2D)	1 219 682	5 084 977	5 160
	1 219 682	5 108 062	27 311
Stan nieruchomości na koniec okresu	64 632	63 342	4 290 955

Grupa wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych" w Rachunku Zysków i Strat.

Na 30 czerwca 2016 roku Grupa w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” sklasyfikowała 5 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski.

Na 31 grudnia 2015 roku Grupa w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” sklasyfikowała 6 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski.

Na 30 czerwca 2015 roku Grupa w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” sklasyfikowała 21 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

W I półroczu 2016 roku Grupa oddała do użytkowania 3 biurowce: Tryton w Gdańsku, Q 22 w Warszawie i O3 Business Park (etap I) w Krakowie. Inwestycje te zostały przeniesione z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” (nota 2C). Na 30 czerwca 2016 roku, ze względu na zamiar sprzedaży ww. nieruchomości w ciągu 12 miesięcy (szczegóły - nota 2D), zostały one przeniesione do aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku jako aktywa trwałe dostępne do sprzedaży sklasyfikowano również nieruchomość gruntową, położoną w Częstochowie, która została sprzedana w lipcu 2016 roku (patrz punkt 1.3.7).

NOTA 2B

UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM ŚRÓDROCZNYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 30.06.2015
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	191 640	421 151	201 684
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	65 943	153 569	76 086
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	164	687	-

NOTA 2C

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Stan na początek okresu	1 398 628	1 207 214	1 207 214
a) zwiększenia (z tytułu)			
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	181 001	473 320	245 336
- zmiany wyceny nieruchomości	223 907	167 476	-
- przeniesienia z zapasów	-	714	-
- różnic kursowych	275	-	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	-	6 396	-
	405 183	647 906	245 336
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	1 071 206	278 951	216 432
- zmiany wyceny nieruchomości	19 226	66 258	18 769
- różnic kursowych	446	3 295	3 190
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (Nota 2D)	118 367	107 988	-
	1 209 245	456 492	238 391
Stan nieruchomości na koniec okresu	594 566	1 398 628	1 214 159

W I półroczu 2016 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła: 6.321 tys. PLN, w 2015 roku - 16.913 tys. PLN, w I półroczu 2015 - 8.560 tys. PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła: w I półroczu 2016 - 2,16%, w 2015 roku - 4,44%, w I półroczu 2015 - 2,3%. 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.

W I półroczu 2016 roku Grupa oddała do użytkowania 3 nieruchomości biurowe, które zostały przeniesione do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”. Na 30 czerwca 2016 roku, ze względu na zamiar sprzedaży ww. nieruchomości w ciągu 12 miesięcy (szczegóły - nota 2D), zostały one przeniesione do pozycji „aktywa trwałe dostępne do sprzedaży”. Jako dostępny do sprzedaży został również sklasyfikowany budynek biurowy A4 Business Park (etap III) w Katowicach będący w budowie.

NOTA 2D

ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDŹY (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Stan na początek okresu	5 192 965	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	118 367	107 988	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	1 219 682	5 084 977	-
- przeniesienia z zapasów	-	5 160	5 160
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	14 991	-	-
- zmiany wyceny nieruchomości	111 857	-	-
- różnic kursowych	2 509	-	-
	1 467 406	5 198 125	5 160
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- zmiany wyceny nieruchomości	1 042	-	-
- sprzedaży	5 262 726	5 160	-
	5 263 768	5 160	-
Stan nieruchomości na koniec okresu	1 396 603	5 192 965	5 160

Na 31 grudnia 2015 roku w skład aktywów dostępnych do sprzedaży wchodziło 16 nieruchomości inwestycyjnych, które objęte były umową sprzedaży i subskrypcji udziałów z Redefine Properties Limited zawartą w 2016 roku, a także 5 nieruchomości gruntowych: w Lublinie, Słupsku, Koszalinie, Brasov i Budapeszcie, których łączna wartość wynosiła

143 mln PLN. Wszystkie aktywa przeniesione zostały do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” ze względu na prowadzone działania poszukiwania nabywców i planowany termin ich sprzedaży w ciągu 12 miesięcy.

W związku ze spełnieniem wszystkich warunków zawieszających i zawarciem ostatecznej Umowy sprzedaży części udziałów i subskrypcji nowych udziałów EPP NV z Redefine Properties Limited 1 czerwca 2016 roku, jak opisano w punkcie 1.3.2 tytuł własności do tych aktywów został przeniesiony i aktywa nie są wykazywane w bilansie Grupy na 30 czerwca 2016 roku. Ponadto, w pozycji zmniejszeń z tytułu sprzedaży zaprezentowano wartość sprzedanej nieruchomości gruntowej w Lublinie, która miała miejsce w marcu 2016 roku (patrz punkt 1.3.7).

Na 30 czerwca 2016 roku, w związku z zamiarem sprzedaży w ciągu 12 miesięcy trzech nieruchomości inwestycyjnych segmentu działalności „biurowce” o łącznej wartości 1.218 mln PLN (Tryton w Gdańsku, Q22 w Warszawie i O3 Business Park - etap I w Krakowie), nieruchomości te zostały przeniesione z pozycji „nieruchomości inwestycyjne” do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”. Dotyczące ich zobowiązania zostały opisane w notcie 6.

Na 30 czerwca 2016 roku, w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej segmentu działalności „biurowce” w budowie A4 Business Park (etap III) w Katowicach o wartości 67,3 mln PLN, nieruchomość ta została przeniesiona z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”. Zobowiązania z nią związane zostały opisane w notcie 6.

Na 30 czerwca 2016 roku jako aktywo przeznaczone do sprzedaży sklasyfikowano również nieruchomość gruntową, położoną w Częstochowie, o wartości 1,5 mln PLN, która została sprzedana w lipcu 2016 roku (patrz punkt 1.3.7).

NOTA 3A

ZAPASY (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) materiały	3	228	236
b) półprodukty i produkty w toku	430 648	521 657	494 725
c) produkty gotowe	171 016	48 913	62 318
d) towary	23 525	24 662	35 007
e) zaliczki na dostawy	-	-	-
Zapasy razem	625 192	595 460	592 286

W I półroczu 2016 roku aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wynosiła: 918 tys. PLN, w 2015 roku - 4.669 tys. PLN, w I półroczu 2015 - 1.924 tys. PLN.

Stopa kapitalizacji wyniosła: w I półroczu 2016 - 2,16%, w 2015 roku - 4,44%, w I półroczu 2015 - 2,3%.

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.

Pozycja "towary" zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

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

NOTA 3B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 30.06.2015
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	55 035	130 995	56 260
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	-	31 588	8 878
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	-	15 549	1 280

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

NOTA 4A

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA) (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) Interest Rate Swap	18	72	1 373
b) opcje na kursy walutowe	143	1 020	3 085
c) terminowe kursy walutowe "forward"	49	83	3 618
Pochodne inwestycje finansowe, razem	210	1 175	8 076
z czego o terminie zapadalności:			
- do 1 roku	210	1 175	3 973
- od 1 do 5 lat	-	-	4 103
- powyżej 5 lat	-	-	-

NOTA 4B

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA) (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) Interest Rate Swap	493	1 580	660
b) opcje na kursy walutowe	272	316	1 473
c) terminowe kursy walutowe "forward"	-	1 594	1 974
d) szacowany udział w zysku (umowa opcji Q22)*	-	127 579	-
Pochodne zobowiązania finansowe, razem	765	131 069	4 107
z czego o terminie zapadalności:			
- do 1 roku	272	129 489	1 973
- od 1 do 5 lat	493	1 580	1 474
- powyżej 5 lat	-	-	660

Łączna kwota wartości nominalnych opcji walutowych na 30 czerwca 2016 roku wynosiła 150 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży (100 mln EUR) i kupna (50 mln EUR) waluty EUR w roku 2016 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 30 czerwca 2016 roku wynosiła 1.568 tys. 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.

Instrumenty IRS dotyczą zmiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Na 30 czerwca 2016 roku obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 305.000 tys. PLN w okresie do 19 czerwca 2018 roku. Na 31 grudnia 2015 roku obowiązywały dla kredytów o wartości nominalnej 355.000 tys. PLN w okresie do 19 czerwca 2018 roku. Zawarte transakcje IRS i opcje na stopę procentową zabezpieczają przed ryzykiem zmian stóp procentowych część przyszłych płatności odsetkowych w Grupie.

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.

*Szacowany udział w zysku związany z umową opcji Q22 został przeniesiony do pozycji zobowiązań dotyczących nieruchomości inwestycyjnych dostępnych do sprzedaży.

NOTA 5

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) kredyty	543 777	3 029 930	2 401 410
b) pożyczki	96 908	-	2 401 410
c) dłużne papiery wartościowe	836 332	1 009 835	803 837
d) odsetki od pożyczek	150	-	-
Kredyty i pożyczki, razem	1 477 167	4 039 765	3 205 247
- z czego część długoterminowa	1 107 202	3 707 943	2 768 057
- z czego część krótkoterminowa	369 965	331 822	437 190

W pozycji „kredyty” Grupa prezentuje posiadane długoterminowe kredyty celowe i linie kredytowe w rachunkach bieżących. Na koniec pierwszego półrocza 2016 roku uległa zmianie kwota zobowiązań z tytułu kredytów będąca wynikiem sprzedaży udziałów w spółce EPP NV, będącą pośrednio właścicielem spółek celowych, które posiadały zobowiązania finansowe z tego tytułu.

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. 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.

W pozycji „pożyczki” Grupa prezentuje posiadane długoterminowe pożyczki.

W pozycji „dłużne papiery wartościowe” Grupa prezentuje wyemitowane obligacje - w pierwszym półroczu 2016 roku wykupiła obligacje o wartości nominalnej 175 mln PLN (w 2015 roku - 135 mln PLN). Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę.

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

Na 30 czerwca 2016 roku 13,1% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2015 roku 31,7% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

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

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.

NOTA 6

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY

Na 30 czerwca 2016 roku, w pozycji „zobowiązania aktywów przeznaczonych do sprzedaży”, ujęto zobowiązania dotyczące nieruchomości biurowych: Tryton, O3 Bussines Park (etap I) oraz A4 Bussines Park (etap III), wynikające z zawartych Umów, w łącznej kwocie 27,2 mln PLN. Ponadto, pozycja ta obejmuje zobowiązanie dotyczące budynku biurowego Q22, wynikające z zawartej Umowy w kwocie 281,5 mln PLN.

NOTA 7

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY Z TYTUŁU: (TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
a) wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	149 952	162 858
b) usług realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych	46 694	41 551
c) sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	77 842	65 717
d) pozostała sprzedaż	6 044	3 626
Przychody netto ze sprzedaży, razem	280 532	273 752

NOTA 8

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-
Koszty sprzedaży nieruchomości	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	385 218	(40 571)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	385 218	(40 571)

Pozycja „aktualizacja wartości nieruchomości” obejmuje koszt wynikający ze zobowiązań opisanych w Nocie 6 (dla nieruchomości biurowych: Tryton, O3 Bussines Park (etap I) oraz A4 Bussines Park (etap III)).

NOTA 9

KOSZTY FINANSOWE (TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
Koszty z tytułu odsetek	(58 133)	(49 429)
Koszty z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	(6 654)	(2 978)
Prowizje finansowe	(19 178)	(2 841)
Strata ze zbycia inwestycji *	(25 876)	(3 697)
Koszty z tytułu aktualizacji innych instrumentów finansowych (opcja na odkup projektu Q22)	(153 920)	-
Pozostałe koszty finansowe	(30)	(8)
Razem koszty finansowe	(263 791)	(58 953)

* W tym wynik na dekonsolidacji EPP NV w kwocie 25.696 tys. PLN.

NOTA 10

ZMIANA STANU REZERW WG. TYTUŁÓW (TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) stan na początek okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na koszty sprzedaży udziałów	-	-	-
- sprawy sądowe	2 006	-	-
- rezerwy na koszty	10 592	-	-
	14 598	2 000	2 000
b) zmiana w okresie (z tytułu)			
- rezerwy na kary	-	-	-
- rezerwy na koszty sprzedaży udziałów *	45 054	-	-
- sprawy sądowe	-	2 006	800
- rezerwy na koszty	45 536	10 592	-
	90 590	12 598	800
c) stan na koniec okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na koszty sprzedaży udziałów	45 054	-	-
- sprawy sądowe	2 006	2 006	800
- rezerwy na koszty	56 128	10 592	-
	105 188	14 598	2 800

* Rezerwa dotycząca kosztów sprzedaży 16 aktywów, co szerzej opisano w punkcie 1.3.2, była ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku i była zaprezentowana jako koszty transakcyjne pomniejszające wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży zgodnie z wymogami MSSF 5. W 2016 roku nierozliczona część tej rezerwy w kwocie 25.214 tys. PLN została przeklasyfikowana do pozycji rezerw jako że wspomniane aktywa zostały z dniem 1 czerwca 2016 roku sprzedane i zdekonsolidowane z bilansu Grupy.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

NOTA 11A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
- centra handlowe	175 900	4 251 181	3 652 931
- biurowce	1 988 891	2 739 942	1 940 034
- powierzchnie mieszkalne	679 833	701 373	578 155
- aktywa nieprzypisane	2 705 233	696 455	557 829
Razem aktywa	5 549 857	8 388 951	6 728 949

NOTA 11B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
- centra handlowe	10 163	2 285 408	1 754 081
- biurowce	917 573	1 017 141	688 948
- powierzchnie mieszkalne	100 781	71 313	44 735
- zobowiązania nieprzypisane	2 723 853	1 351 586	1 072 792
Razem zobowiązania	3 752 370	4 725 448	3 560 556

NOTA 11C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
- centra handlowe	149 952	162 858
- biurowce	46 694	41 551
- powierzchnie mieszkalne	77 842	65 717
- przychody nieprzypisane	6 044	3 626
Razem przychody operacyjne	280 532	273 752

NOTA 11D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
- centra handlowe	(47 332)	(53 357)
- biurowce	(26 932)	(24 336)
- powierzchnie mieszkalne	(57 085)	(56 810)
- koszty nieprzypisane	(3 826)	(4 169)
Razem przychody operacyjne	(135 175)	(138 672)

NOTA 11E

PRZYPISANIE ZYSKU (STRATY) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
- centra handlowe	102 620	109 502
- biurowce	19 762	17 216
- powierzchnie mieszkalne	20 756	8 907
- koszty nieprzypisane	2 218	(545)
Razem zysk (strata) operacyjny	145 356	135 080

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

W Grupie nie wystąpiły przychody między segmentami.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

NOTA 12

W okresie śródrocznym nie wystąpiły istotne zmiany w zarządzaniu ryzykiem finansowym w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego. Istotna zmiana w obrębie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów w stosunku do stanu na 31 grudnia 2015 roku spowodowana jest sprzedażą udziałów w spółce EPP NV, będącą pośrednio właścicielem spółek celowych, które posiadały zobowiązania finansowe z tego tytułu. Ponadto spółka dominująca Echo Investment SA spłaciła część obligacji, a spółki zależne zaciągnęły pożyczki od podmiotów zewnętrznych.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2016 roku niezdykontowane umowne przepływy kształtują się następująco:

[W TYS. PLN]	KREDYTY	POŻYCZKI	OBLIGACJE	INSTRUMENT POCHODNY FORWARD	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE
Do 1 roku	38 127	-	262 164	491	75 026
Powyżej 1 roku do 3 lat	94 465	-	639 867	273	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	42 657	-	-	-	-
Powyżej 5 lat do 10 lat	518 490	116 573	-	-	-
Razem	693 739	116 573	902 031	764	75 026

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 roku niezdykontowane umowne przepływy kształtowały się następująco:

[W TYS. PLN]	KREDYTY	OBLIGACJE	INSTRUMENT POCHODNY FORWARD	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE
Do 1 roku	147 458	246 018	1 910	112 641
Powyżej 1 roku do 3 lat	444 100	689 223	641	12
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	112 653

NOTA 13

Udział w jednostkach stowarzyszonych

Grupa od dnia 1 czerwca 2016 roku posiada 25% minus jeden udział w Echo Polska Properties NV. Działalność jednostki polega na inwestycjach w wysokiej klasy nieruchomości na wynajem (głównie w Europie) w celu zapewnienia inwestorom stałej stopy zwrotu. Udział Grupy w Echo Polska Properties NV w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności.

Dane finansowe jednostek stowarzyszonych

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W TYS. PLN)	30.06.2016
Aktywa obrotowe	136 763
Aktywa trwałe	5 432 824
Zobowiązania krótkoterminowe	449 355
Zobowiązania długoterminowe	2 798 369
Kapitał własny	2 321 862

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W TYS. PLN)

04.01.2016 – 30.06.2016

Przychody	169 307
Koszt własny sprzedaży	(53 904)
Koszty zarządzania	(24 473)
Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości	59 073
Koszty/przychody finansowe	(49 596)
Zysk brutto	94 624
Podatek dochodowy	177 584
Zysk netto	272 208
Inne całkowite dochody podlegające przeniesieniu w późniejszym okresie do wyniku finansowego	(7 580)
Całkowity dochód	264 627

Dnia: 31 sierpnia 2016 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Nicklas Lindberg



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Gabryszewska-Wybraniec



Główny Księgowy

II. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	NOTA	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		76	160	238
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	1	5 511	6 945	6 102
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2	6 685	6 285	6 210
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	3	960 706	464 167	867 809
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	3	1 901 606	4 082 815	13 547
1.6. Udzielone pożyczki	4	-	21	285 821
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	49 442	46 731	29 279
		2 924 026	4 607 124	1 209 006
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	6	323 953	305 075	347 076
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		80	2 234	931
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		-	-	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe		82 612	59 374	88 185
2.5. Udzielone pożyczki	4	98 170	278 731	32 114
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		23 779	16 571	13 163
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		1 362 870	19 048	8 564
		1 891 464	681 033	490 033
3. Aktywa przeznaczone do sprzedaży				
	2	-	-	5 160
AKTYWA RAZEM		4 815 490	5 288 157	1 704 199

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

	NOTA	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
1.2. Kapitał zapasowy		1 445 400	105 926	661 689
1.3. Kapitał rezerwowy		-	555 763	-
1.4. Zysk / (strata) z lat ubiegłych		(5 157)	(5 157)	(5 157)
1.5. Zysk netto		244 251	2 958 590	43 064
		1 705 129	3 635 757	720 231
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe	10	58 092	43 566	2 000
2.2. Rezerwy na zobowiązania - długoterminowe		-	-	800
		58 092	43 566	2 800
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	7	579 495	766 574	549 200
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki		1 113	527	666
		580 608	767 101	549 866
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	9	759 136	760 855	369 304
- w tym od jednostek zależnych		397 196	501 969	-
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8	5 679	188	-
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	8	2 044	1 852	1 916
4.4. Zobowiązania handlowe	8	38 320	25 898	7 894
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	8	53 412	30 280	34 729
4.6. Zobowiązanie z tytułu dywidendy	8	1 584 732	-	-
4.7. Pozostałe zobowiązania	8	28 338	22 660	17 459
		2 471 661	841 733	431 302
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 815 490	5 288 157	1 704 199

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

	NOTA	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Przychody	12	121 704	67 624
Koszt własny sprzedaży		(65 817)	(28 796)
Zysk brutto ze sprzedaży		55 887	38 828
Strata z nieruchomości inwestycyjnych	2	401	(60)
Koszty sprzedaży		(13 046)	(12 541)
Koszty ogólnego zarządu		(32 637)	(41 526)
Pozostałe przychody operacyjne	13	249 170	78 463
Pozostałe koszty operacyjne		(26 785)	(1 079)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		232 990	62 085
Przychody finansowe	14	50 989	2 082
Koszty finansowe		(31 420)	(26 006)
Zysk brutto		252 559	38 161
Podatek dochodowy		(8 308)	4 903
Zysk netto		244 251	43 064
Zysk netto		244 251	43 064
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,59	0,10
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,59	0,10

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

	NOTA	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Zysk netto		244 251	43 064
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		244 251	43 064

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

	NOTA	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		252 559	38 161
II. Korekty		(226 119)	(48 912)
1. Amortyzacja		1 019	1 377
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(253 850)	(51 254)
3. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		26 712	965
III. Zmiana kapitału obrotowego		(7 882)	(11 212)
1. Zmiana stanu rezerw		(20 342)	(531)
2. Zmiana stanu zapasów		(18 879)	(14 091)
3. Zmiana stanu należności		(4 456)	(10 395)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		43 003	24 596
5. Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		(7 208)	(10 791)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)		18 558	(21 963)
V. Podatek dochodowy zapłacony		(1 326)	(3 092)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)		17 232	(25 055)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		2 261 911	561 047
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 076	441
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		2 260 835	560 606
a) w jednostkach powiązanych		2 224 567	533 178
- zbycie aktywów finansowych		551 316	-
- dywidendy i udziały w zyskach		248 292	71 432
- spłata udzielonych pożyczek		253 436	460 248
- odsetki		5 322	1 498
- wykup certyfikatów		1 136 201	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		30 000	-
b) w pozostałych jednostkach		36 268	27 428
- zbycie aktywów finansowych		36 268	-
- spłata udzielonych pożyczek		-	26 793
- odsetki		-	635
II. Wydatki		(110 088)	(530 337)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(344)	(401)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	(93)
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(109 724)	(529 666)
a) w jednostkach powiązanych		(109 724)	(529 666)
- nabycie aktywów finansowych		(35 218)	(14 469)
- udzielone pożyczki		(74 506)	(515 197)
b) w pozostałych jednostkach		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		(20)	(177)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 151 823	30 710

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

	NOTA	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 30.06.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		105 000	88 896
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		105 000	88 896
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	-
II. Wydatki		(930 233)	(142 697)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(590 148)	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(129 082)	(31)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(175 000)	(115 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(36 003)	(27 666)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(825 233)	(53 801)
Przepływy pieniężne netto, razem		1 343 822	(48 146)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		1 343 822	(48 146)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		1 927	-
Środki pieniężne na początek okresu		19 048	56 710
Środki pieniężne na koniec okresu		1 362 870	8 564

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	KAPITAŁ REZERWOWY	ZYSK Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Stan na 1 stycznia 2016 roku	20 635	105 926	555 763	2 953 433	-	3 635 757
Korekty wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2016 roku	20 635	105 926	555 763	2 953 433	-	3 635 757
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	1 339 474	(555 763)	(783 711)	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	(590 147)	-	(590 147)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	(1 584 732)	-	(1 584 732)
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	244 251	244 251
Zmiany razem	-	1 339 474	(555 763)	(2 958 590)	244 251	(1 930 628)
Stan na 30 czerwca 2016 roku	20 635	1 445 400	-	(5 157)	244 251	1 705 129
Stan na 1 stycznia 2015 roku	20 635	635 536	-	26 153	-	682 324
Korekty wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	(5 157)	-	(5 157)
Stan na 1 stycznia 2015 roku	20 635	635 536	-	20 996	-	677 167
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	(529 610)	555 763	(26 153)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	2 958 590	2 958 590
Zmiany razem	-	(529 610)	555 763	(26 153)	2 958 590	2 958 590
Stan na 31 grudnia 2015 roku	20 635	105 926	555 763	(5 157)	2 958 590	3 635 757
Stan na 1 stycznia 2015 roku	20 635	635 536	-	26 153	-	682 324
Korekty wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	(5 157)	-	(5 157)
Stan na 1 stycznia 2015 roku	20 635	635 536	-	20 996	-	677 167
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	26 153	-	(26 153)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	43 064	43 064
Zmiany razem	-	26 153	-	(26 153)	43 064	43 064
Stan na 30 czerwca 2015 roku	20 635	661 689	-	(5 157)	43 064	720 231

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo-rozrywkowych, biurowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2016 roku wchodził: prezes Zarządu Nicklas Lindberg, wiceprezes Zarządu Piotr Gromniak, wiceprezes Zarządu Maciej Drozd i wiceprezes Zarządu Artur Langner, natomiast na 30 czerwca 2015 roku: prezes Zarządu Piotr Gromniak, wiceprezes Zarządu Artur Langner i wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak.

W skład Rady Nadzorczej na 30 czerwca 2016 roku wchodził: przewodniczący Karim Khairallah, wiceprzewodniczący Laurent Luccioni oraz członkowie Maciej Dyjas, Przemysław Krych, Nebil Senman, Sebastian Zilles i Stefan Kawalec, natomiast na 30 czerwca 2015 roku wchodził: przewodniczący Karim Khairallah, wiceprzewodniczący Laurent Luccioni oraz członkowie Maciej Dyjas, George Graham, Przemysław Krych, Nebil Senman i Stefan Kawalec. W skład Komitetu Audytowego na 30 czerwca 2016 roku wchodzi: przewodniczący Stefan Kawalec, członkowie: Maciej Dyjas i Nebil Senman oraz sekretarz Rafał Kwiatkowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

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

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest w siedzibie Spółki, w Kielcach al. Solidarności 36 lub pod adresem internetowym www.echo.com.pl. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2016 roku. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości zgodne z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

- zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano 21 listopada 2013 roku),
- zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku),
- zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku),
- zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano 12 maja 2014 roku),
- zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku),
- zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku),
- zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku),
- zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku).

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Spółkę i nie mają żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie 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 Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

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

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

Koszt własny sprzedaży

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

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę 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 rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka 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 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 ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Sprawozdawczość wg segmentów

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment.

ZNACZĄCE SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

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. Zdaniem Zarządu, zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 31 grudnia 2015 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY		
	NA DZIEŃ 30.06.2016	NA DZIEŃ 31.12.2015	NA DZIEŃ 30.06.2015
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	2 344 779	4 264 550	869 139
Przychody / Koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	20 687	(430 299)	-
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tytułu potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	23 448	42 645	8 691
Razem wpływ na wynik brutto okresu	23 448	42 645	8 691
Podatek dochodowy	4 455	8 103	1 651
Razem wpływ na wynik netto okresu	18 993	34 542	7 040

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

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku

dochodowego oraz wartości różnic przejściowych, wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

DODATKOWE OBJAŚNIENIA

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi realizowane w trakcie okresu

W związku z przyjętą przez Grupę Echo Investment strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynku biurowego oraz wybranych projektów mieszkaniowych przez odrębne podmioty zależne, duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2016 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o kompleksową usługę ukończenia realizacji inwestycji zawartej 6 maja 2016 roku ze spółką Projekt Echo – 135 Sp. z o. o. Sp. K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego ukończenia realizacji inwestycji budynku biurowego w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2016 roku wynosi 5.554 tys. PLN.
- Umowy o kompleksową usługę ukończenia realizacji inwestycji zawartej 6 maja 2016 roku ze spółką Symetris - Projekt Echo – 131 Sp. z o. o. Sp. K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego ukończenia realizacji inwestycji budynku biurowego w Łodzi przy al. Marszałka Piłsudskiego 86. Wartość transakcji za 2016 roku wynosi 5.689 tys. PLN.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej 1 lipca 2013 roku ze spółką Q22 -Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego w Warszawie przy al. Jana Pawła II. Wartość transakcji za 2016 roku wynosi 2.629 tys. PLN.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartej 31 października 2014 roku ze spółką Nobilis - Projekt Echo – 117 Sp. z o. o. Sp. K. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej we Wrocławiu. Wartość transakcji za 2016 roku wynosi 1.565 tys. PLN.

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

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

Wszystkie istotne zdarzenia które miały miejsce po dacie bilansu zostały opisane w punkcie 1.10 w części dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2016 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

Nicklas Lindberg pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 883 tys. PLN,

System premiowy Nicklasa Lindberga:

Dodatkowo umowa kontrakt managerski z dnia 18 kwietnia 2016 Nicklasa Lindberga przewiduje wynagrodzenie premiiowe:

- wynagrodzenie premiiowe podstawowe, wypłacone za rok 2016 i objęte kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- wynagrodzenie premiiowe dodatkowe, opisane poniżej.

Wartość wynagrodzenia premiiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment SA powyżej wartości bazowej, która ustalona jest na poziomie 7,5 PLN minus wartość dywidendy na akcję otrzymaną przez Lisala Sp. z o. o. Umowa przewiduje odpowiednią kwotę premii na każdy wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego, kwota premii zmienia się co 1 PLN zmiany wysokości kursu akcji.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie podlega wypłacie na koniec Umowy.

Dodatkowo w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Prezes Lindberg jest uprawniony do otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok.

Maciej Drozd pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.183 tys. PLN,
Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 796 tys. PLN,
Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 706 tys. PLN,
Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 696 tys. PLN.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki na dzień 30 czerwca 2016 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

Stefan Kawalec pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 90 tys. PLN,
Przemysław Krych pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tys. PLN,
Maciej Dyjas pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tys. PLN,
Nebil Senmam pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tys. PLN.

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

Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 666 tys. PLN,
Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 589 tys. PLN,
Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 589 tys. PLN.

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

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

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

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

W 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie §13 ust. 1 lit. (b) Statutu Echo Investment S.A., wybrała Ernst & Young Audyty Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewidentów pod nr 130 ("Audytor"), do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki w latach 2016 – 2017. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z EY Audyty Polska w przedmiocie badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki w latach 2016 – 2017.

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 Audyty 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.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIU PODMIOTÓW UPRAWNIONYCH DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2016 rok: 210 000 PLN,
natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2015 rok to 170 000 PLN,
z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok 125 000 PLN
oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok: 86 000 PLN.

OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ SPÓŁKI ZE WSKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ

Najważniejsze wydarzenia pierwszego półrocza 2016 roku dotyczące Echo Investment S.A. zostały opisane w części dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 1.3.

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

Czynniki i zdarzenia, które miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe zostały opisane w analogicznym punkcie w części dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego (punkt 1.4).

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PREZENTOWANYM OKRESIE

Działalność Spółki obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Systematyczna realizacja projektów dla spółek zależnych w oparciu o umowy przygotowania inwestycji i zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym w dużym stopniu zapewniają systematyczne przychody w każdym kwartale. Sprzedaż projektów mieszkaniowych uzależniona jest od oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji dla podmiotów zewnętrznych, obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Z powodu sprzedaży większości udziałów w spółkach będących właścicielami pracujących nieruchomości komercyjnych 1 czerwca 2016 roku (patrz punkt 1.3.2), przychody z tytułu wynajmu powierzchni komercyjnych przestały być porównywalne w odpowiednich okresach. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) środki trwałe, w tym	5 511	6 945	6 032
- grunty	97	163	164
- budynki, lokale oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 104	2 759	2 804
- urządzenia techniczne i maszyny	181	121	137
- środki transportu	2 491	3 276	2 443
- inne środki trwałe	638	626	484
b) środki trwałe w budowie	-	-	70
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	5 511	6 945	6 102

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

NOTA 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	6 285	2 903	2 903
a) zwiększenia (z tytułu)	400	3 382	8 527
- przeniesienia zapasów	-	3 368	8 527
- zmiana wyceny nieruchomości	400	14	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(5 220)
- sprzedaż	-	-	-
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-	(5 160)
- zmiana wyceny nieruchomości	-	-	(60)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	6 685	6 285	6 210

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

Na 30 czerwca 2016 roku Spółka posiadała nieruchomości inwestycyjne zlokalizowane na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wycena została sporządzona w tej walucie i przeliczona na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2016 roku.

NOTA 3A

UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych			
- w jednostkach zależnych	505 893	464 154	866 296
- w jednostkach współzależnych	-	-	1 500
- w jednostkach stowarzyszonych	454 813	13	13
Udziały lub akcje, razem	960 706	464 167	867 809

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

Wzrost wartości udziałów w jednostkach stowarzyszonych wynika z transakcji opisanej w punkcie 1.3.2 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

NOTA 3B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) stan na początek okresu, w tym:	464 167	867 470	867 470
- akcje i udziały	464 167	867 470	867 470
b) zwiększenia (z tytułu)	1 230 156	28 502	339
- zakup udziałów	240 040	13 663	120
- podwyższenie kapitału	969 172	14 839	219
- odpis aktualizujący wartości aktywów	20 944	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	(733 617)	(431 805)	-
- sprzedaż udziałów	(733 360)	(1 506)	-
- obniżenie kapitału	-	-	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(257)	(430 299)	-
d) stan na koniec okresu, w tym:	960 706	464 167	867 809
- akcje i udziały	960 706	464 167	867 809

W 2016 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółek:

Projekt Naramowice Grupa Echo SKA wartość 63 732 tys. PLN,
 Duże Naramowice - PE-111 SP Z O. O. SKA wartość 176 141 tys. PLN,
 Selmer Investments SP.K. wartość 15 tys. PLN,
 Cornwall Investments SP.K. wartość 15 tys. PLN,
 Camas Investments SP.K. wartość 15 tys. PLN,
 Minster Investments SP.K. wartość 15 tys. PLN,
 Elissea Investments SP. Z O.O. wartość 13 tys. PLN,
 Doxent Investments SP. Z O.O. wartość 13 tys. PLN,
 Fianar Investments Sp. Z O.O. wartość 13 tys. PLN,
 Gosford Investments SP. Z O.O. wartość 13 tys. PLN,
 Camas Investments Sp. Z O.O. wartość 12 tys. PLN,
 Cornwall Investments SP. Z O.O. wartość 12 tys. PLN,
 Selmer Investments Sp. Z O.O. wartość 12 tys. PLN,
 Minster Investments SP. Z O.O. wartość 12 tys. PLN.

W 2016 roku Spółka zbyła udziały spółek:

Echo - Babka Tower - SP.K. wartość 1 tys. PLN,
 Galeria Katowice - PE-120' S.K.A. wartość 3 tys. PLN,
 Babka Tower - PE 93 SP. Z OO' S.K.A. wartość 1 tys. PLN,
 Projekt Beethovena - PE-122 SKA wartość 1 tys. PLN,
 Sagittarius - PE-113 SP.K. wartość 50 tys. PLN,
 Nobilis PE-117 SPK wartość 800 tys. PLN,
 Park Rozwoju III - PE-112 SP.K. wartość 90 tys. PLN,

West Gate II - PE-114 SP.K. Wartość 1 006 tys. PLN,
 A4 Business Park-Iris Capital SP.K. wartość 51 tys. PLN,
 Echo - Park Rozwoju Sp.K. wartość 1 tys. PLN,
 Echo - Galeria Amber SP.K. wartość 51 tys. PLN,
 Galeria Sudecka Pe43 SP.ZOO SPK wartość 50 tys. PLN,
 Veneda - PE-97 SP.K. wartość 1 tys. PLN,
 Farrina Investments PE-124 SP.K. wartość 61 tys. PLN,
 Galeria Olimpia-PE98 SP.ZOO SPK wartość 1 tys. PLN,
 Duże Naramowice - PE-111 SPZOO SKA wartość 176 141 tys. PLN,
 Oxygen - PE-125 SP.K. wartość 51 tys. PLN,
 Astra Park-'PE-69' SP.K. wartość 74 tys. PLN,
 Outlet Park - PE-126 SP.K. wartość 50 tys. PLN,
 Tryton - PE-127 SP.K. wartość 50 tys. PLN,
 Projekt Echo - 133 SP Z OO wartość 36 523 tys. PLN,
 Q22 - PE-128 SP.K. wartość 5 047 tys. PLN,
 Dellia Investments - PE-115 SPK wartość 119 tys. PLN,
 Pamiątkowo' SP. Z O.O. wartość 84 tys. PLN,
 Zo Naramowice-Pamiątkowo SPZOO SKA wartość 24 tys. PLN,
 Camas Investments SP. Z O.O. wartość 12 tys. PLN,
 Minster Investments SP. Z O.O. wartość 12 tys. PLN,
 Minster Investments SP.K. wartość 15 tys. PLN,
 Echo - Park Rozwoju SP. Z O.O. wartość 97 tys. PLN,
 Magellan West SP. Z OO wartość 51 tys. PLN,
 Echo - Galeria Amber SP. Z O.O. wartość 102 tys. PLN,
 Echo - West Gate SP. Z O.O. wartość 290 tys. PLN,
 Iris Capital SP. Z O.O. wartość 122 tys. PLN,
 Projekt Echo - 97 SP Z OO wartość 76 tys. PLN,
 Projekt Echo - 69 SP Z OO wartość 115 tys. PLN,
 Projekt Echo - 43 SP Z OO wartość 51 tys. PLN,
 Projekt Echo - 125 SP Z OO wartość 31 tys. PLN,
 Projekt Echo - 109 SP Z OO wartość 51 tys. PLN,
 Projekt Echo - 126 SP Z OO wartość 31 tys. PLN,
 Projekt Echo - 124 SP Z OO wartość 31 tys. PLN,
 Projekt Echo - 118 SP Z OO wartość 26 tys. PLN,
 Vousoka Polska SP. Z O.O. wartość 29 tys. PLN,
 Projekt Echo - 106 SP Z OO wartość 51 tys. PLN,
 Projekt Echo - 98 SP Z OO wartość 76 tys. PLN,
 Camas Investments SP.K. wartość 15 tys. PLN,
 Projekt Echo - 135 SP.K. wartość 6 tys. PLN,
 Echo Prime Properties BV wartość 511 716 tys. PLN.

W 2016 roku Spółka dokonała optacenia i podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych:

Projekt Echo - 95 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Echo-Browary Warszawskie SPZOO wartość 50 tys. PLN,
 Echo - Advisory Services SP. Z O.O. wartość 50 tys. PLN,
 Projekt Echo - 133 SP Z OO wartość 196 tys. PLN,
 Echo Prime Properties BV wartość 933 560 tys. PLN,
 Projekt Echo - 122 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 121 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 120 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 113 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 112 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 95 SP Z OO wartość 10 tys. PLN,
 Projekt Echo - 114 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 123 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 126 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 128 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,

Projekt Echo - 130 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 125 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 127 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 124 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Echo Prime Properties BV wartość 88 tys. PLN,
 Projekt Echo - 135 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 136 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Projekt Echo - 100 SP. Z O.O. wartość 50 tys. PLN,
 Projekt Echo - 131 SP Z OO wartość 25 tys. PLN,
 Echo Prime Properties BV wartość 34 719 tys. PLN.

NOTA 3C

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) przekazane zaliczki	-	11 883	12 556
b) certyfikaty inwestycyjne	1 384 073	3 800 383	1 130
c) zaliczki na poczet udziałów	-	671	3 686
d) należności za wykup certyfikatów	517 533	269 878	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	1 901 606	4 082 815	17 372

NOTA 4

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
- w jednostkach zależnych	-	-	285 803
- w pozostałych jednostkach	-	21	18
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	-	21	285 821

Na 30 czerwca 2016 roku pożyczki długoterminowe zostały spłacone.

NOTA 4A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) w jednostkach zależnych			
- udzielone pożyczki	85 560	265 959	31 769
- odsetki	12 275	12 740	322
	97 835	278 699	32 091
b) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	334	32	23
- odsetki	1	-	-
	335	32	23
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	98 170	278 731	32 114

Nota 4A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

NOTA 4B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) w walucie polskiej	97 397	278 562	32 114
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	773	169	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	98 170	278 731	32 114

Nota 4B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2016 ROKU

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Barconsel Holdings Limited	100	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2016
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.	10 153	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2017
Echo - Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.	29 294	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft	30 966	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Echo-Project-Management Ingatlanhasznosito Kft	778	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Projekt Beethovena-Projekt Echo - 122 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	3 700	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
El Project Cyp-1 Limited	50 430	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Projekt 20 - 'Grupa Echo' Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -S.K.A.	5 000	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2017
GP Development S.a.r.l	167	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
GP Office S.a.r.l	167	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
GP Retail S.a.r.l	167	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Q22 - Projekt Echo - 128 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Sp.K.	1 190	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2017
Razem:	132 112		

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo - Park Rozwoju Sp. z o. o. S.K.A.	49 700	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Echo - Opolska Biznes Park sp. z o. o. SKA	59 760	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Dellia Investment SA	7 653	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito KFT	30 966	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Echo - Projekt Management Ingatlanhasznosito KFT	778	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
El Project CYP- 1 LIMITED	50 206	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Projekt Echo Galeria Kielce -Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	10 000	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Echo-West Gate Sp. z o. o. S.K.A.	4 150	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Duże Naramowice -Projekt Echo -111 Sp. z o. o. S.K.A.	80 000	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o. o. S.K.A.	2 050	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2016
Projekt Betowena - Projekt Echo -122 SP. z o. o. S.K.A.	3 700	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
A4 - Business Park - Iris Capital Sp. z o. o. S.K.A.	3 300	Wibor 3M + marża	30 września 2016
Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	8 500	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
Barconsel Holding Limited	100	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2016
GP Development S.a.r.l	42	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
GP Retail S.a.r.l	42	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
GP Office S.a.r.l	42	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2016
pozostałe - jednostki niepowiązane	32	Wibor 3M + marża	
Razem:	311 021		

NOTA 5

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	46 731	24 369	24 369
Instrumenty finansowe	8	-	-
nieruchomości inwestycyjne	703	(234)	(234)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 504)	(559)	(559)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(628)	(489)	(489)
strata podatkowa	2 047	60	60
Zapasy	10 365	7 862	7 862
udziały i akcje	34 234	23 596	23 596
Pozostałe	1 506	(5 867)	(5 867)
2. Zwiększenia	4 041	23 446	5 675
Instrumenty finansowe	11	8	-
nieruchomości inwestycyjne	-	937	951
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	271	-	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	1 959	-	222
strata podatkowa	-	1 987	1 362
Zapasy	-	2 503	84
udziały i akcje	740	10 638	-
Pozostałe	1 060	7 373	3 056
3. Zmniejszenia	(1 330)	(1 084)	(765)
nieruchomości inwestycyjne	(76)	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	(945)	(765)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(139)	-
strata podatkowa	(1 059)	-	-
Zapasy	(195)	-	-
Pozostałe	-	-	-
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	49 442	46 731	29 279
Instrumenty finansowe	19	8	-
nieruchomości inwestycyjne	627	703	717
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 233)	(1 504)	(1 324)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	1 331	(628)	(267)
strata podatkowa	988	2 047	1 422
Zapasy	10 170	10 365	7 946
udziały i akcje	34 974	34 234	23 596
Pozostałe	2 566	1 506	(2 811)

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

NOTA 6A

ZAPASY [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) półprodukty i produkty w toku	190 216	253 492	282 780
b) produkty gotowe	112 202	29 419	31 900
c) towary	21 535	22 164	32 396
Zapasy, razem	323 953	305 075	347 076

Zapasy wyceniane są według kosztu wytworzenia, jednakże nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku.

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

NOTA 6B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(105)	(31 588)	(8 878)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	249	15 548	1 279
Zmiana odpisu aktualizującego zapasy	144	(16 040)	(7 599)

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

Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "koszt własny sprzedaży". Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy na 30 czerwca 2016 roku wyniosła 144 tys. PLN (na 30 czerwca 2015 roku: 7.599 tys. PLN).

Produkcja w toku, do której w ciągu roku nie było kapitalizacji kosztów finansowania wynosiła na 30 czerwca 2016 roku 50.195 tys. PLN.

NOTA 7A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
b) wobec pozostałych jednostek			
- otrzymane zaliczki	-	-	-
- otrzymane kaucje	1 113	527	666
- kredyt	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	579 495	766 574	549 200
Zobowiązania długoterminowe, razem	580 608	767 101	549 866

NOTA 7B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) powyżej 1 roku do 3 lat	417 536	604 351	482 178
b) powyżej 3 do 5 lat	162 707	162 468	67 614
c) powyżej 5 lat	365	282	74
Zobowiązania długoterminowe, razem	580 608	767 101	549 866
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	5,13%	5,27%	5,84%

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

NOTA 7C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) w walucie polskiej	580 608	767 101	549 866
Zobowiązania długoterminowe, razem	580 608	767 101	549 866

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

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

NOTA 7D

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2016 ROKU

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENT OWANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. PLN	WALUTA	W TYS. PLN	WALUTA			
Linie kredytowe								
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000	PLN	75 000	PLN	Wibor 1M + marża	2017-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	30 000	PLN	Wibor 3M + marża	2017-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2016-07-30*	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		180 000		105 000				

*kredyt został przedłużony na kolejne 24 miesiące

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENT OWANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. PLN	WALUTA	W TYS. PLN	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	75 000	PLN	-	-	WIBOR 1M + marża	2016-06-30*	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000	PLN	-	-	WIBOR 1M + marża	2017-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	-	WIBOR 3M + marża	2016-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000	PLN	15 582	PLN	WIBOR 1M + marża	2016-07-30**	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		255 000		15 582				

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

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

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2015 ROKU

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

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

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 7E

DLUGO- I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU	WARTOŚĆ NOMINALNA	WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN WYKUPU	GWARANCJE/ ZABEZPIECZENIA	RYNEK NOTOWAŃ
obligacje (mBank S.A.)	230 000	Wibor 6M + marża	2018-04-23	brak	BondSpot
obligacje (mBank S.A.)	200 000	Wibor 6M + marża	2017-04-28	brak	BondSpot
obligacje (mBank S.A.)	100 000	Wibor 6M + marża	2019-02-19	brak	BondSpot
obligacje (mBank S.A.)	80 000	Wibor 6M + marża	2018-06-19	brak	BondSpot
obligacje (mBank S.A.)	70 500	Wibor 6M + marża	2019-05-15	brak	BondSpot
Obligacje niepubliczne	680 500				
obligacje (PKO BP)seria C	75 000	Wibor 6M + marża	2018-03-04	brak	BondSpot
obligacje (PKO BP)seria D	50 000	Wibor 6M + marża	2018-04-20	brak	BondSpot
obligacje (PKO BP)seria B	25 000	Wibor 6M + marża	2016-07-02	brak	BondSpot
Obligacje publiczne	150 000				
Razem	830 500				

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym bez uwzględnienia wartości odsetek.

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

Spółka wykupiła obligacje we wskazanych poniżej kwotach:

11 lutego 2016 roku - na kwotę 125 mln PLN,

26 czerwca 2016 roku - na kwotę 50 mln PLN.

NOTA 8A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
- handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	3 451	1 290	58
- do 12 miesięcy	3 451	1 290	58
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
- handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	34 869	24 608	7 836
- do 12 miesięcy	34 869	24 608	7 836
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, razem	38 320	25 898	7 894
- otrzymane zaliczki	47 757	26 247	30 928
- otrzymane kaucje	5 655	4 033	3 801
Otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki, razem	53 412	30 280	34 729
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 723	2 040	1 916
Podatki, razem	7 723	2 040	1 916
- pozostałe zobowiązania	1 613 070	22 660	17 459
- z tytułu wynagrodzeń	8	6	-
- inne (wg tytułów)	1 613 062	22 654	17 459
- Dywidenda	1 584 732	-	-
- Pozostałe	28 330	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	1 613 070	22 660	17 459
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe, razem	1 712 525	80 878	61 998

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

NOTA 9A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
wobec jednostek zależnych			
- kredyty i pożyczki	397 196	501 969	-
	397 196	501 969	-
wobec pozostałych jednostek			
- kredyty i pożyczki	105 000	15 582	114 667
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	256 837	243 261	254 637
- IRS	103	43	-
	361 940	258 886	369 304
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	759 136	760 855	369 304

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

NOTA 9B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
wobec pozostałych jednostek			
w walucie polskiej	759 136	760 855	369 304
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	759 136	760 855	369 304

NOTA 10

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
a) stan na początek okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na koszty sprzedaży udziałów	30 908	-	-
- sprawy sądowe	2 066	-	-
- rezerwy na koszty	8 592	-	-
	43 566	2 000	2 000
b) zwiększenia (z tytułu)			
- rezerwy na koszty sprzedaży udziałów	4 226	30 908	-
- rezerwy na koszty	10 300	8 592	-
- sprawy sądowe	-	2 066	800
	14 526	41 566	800
c) stan na koniec okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- rezerwy na koszty sprzedaży udziałów	35 134	30 908	-
- sprawy sądowe	2 066	2 066	800
- rezerwy na koszty	18 892	8 592	-
	58 092	43 566	2 800

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

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

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

NOTA 11

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
1. Należności warunkowe	-	-	-
2. Zobowiązania warunkowe			
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	655 498	664 003	643 284
- udzielonych gwarancji i poręczeń	655 498	664 003	643 284
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	219 055	2 306
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	219 055	2 306
	655 498	883 058	645 590
3. Inne (z tytułu)			
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	150	150	81
	150	150	81
Razem	655 648	883 208	645 671

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

1. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Horte 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 22.128 tys. PLN.
2. Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 39.930 tys. PLN.
3. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park, I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc. Wysokość gwarancji to 27.106 tys. PLN.
4. Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 roku przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A. Wysokość gwarancji to 24.600 tys. PLN.
5. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A. Wysokość gwarancji to 265.530 tys. PLN.
6. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc. Wysokość gwarancji to 34.974 tys. PLN.
7. Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 roku przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A. Wysokość gwarancji to 180.000 tys. PLN.
8. Zabezpieczenie niewykonania zobowiązania spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa na rzecz Skarbu Państwa. Wysokość gwarancji to 40 tys. PLN.
9. Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis - Projekt Echo - 117 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynikających z umowy kredytowej zawartej 16 czerwca 2016 roku. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 16 tys. PLN.
10. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Nobilis we Wrocławiu na rzecz mBank S.A. Wysokość gwarancji to 5 tys. PLN

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 12

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN]	01.01.2016 -30.06.2016	01.01.2015 -30.06.2015
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej*	44 944	12 086
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	28 375	15 834
- w tym: od jednostek powiązanych	27 626	15 829
od jednostek zależnych	27 626	15 829
C. Obrót nieruchomościami	642	2 957
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
D. Usługi najmu	2 138	1 903
- w tym: od jednostek powiązanych	660	971
od jednostek zależnych	660	971
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne	19 762	21 949
- w tym: od jednostek powiązanych	19 759	21 946
od jednostek zależnych	19 759	21 946
od jednostek współzależnych	-	-
F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	25 843	12 895
- w tym: od jednostek powiązanych	24 496	12 074
od jednostek zależnych	24 495	12 073
od kluczowego personelu	1	1
Przychody operacyjne, razem	121 704	67 624
- w tym: od jednostek powiązanych	72 541	50 820
od jednostek zależnych	72 540	50 819
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	1	1

*Wzrost sprzedaży powierzchni mieszkaniowej opisany jest w punkcie 1.3.6. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

NOTA 13A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2016 -30.06.2016	01.01.2015 -30.06.2015
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	-	274
- należności	-	274
b) pozostałe, w tym:	5 739	1 478
- kary umowne	-	29
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	664	224
- pozostałe	5 075	225
c) odsetki z tytułu pożyczek	-	8 305
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	8 305
- od jednostek zależnych	-	8 305
d) pozostałe odsetki	140	1 457
- od pozostałych jednostek	140	1 457
Pozostałe przychody operacyjne, razem	5 879	11 514

NOTA 13B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH	01.01.2016 -30.06.2016	01.01.2015 -30.06.2015
a) od jednostek powiązanych, w tym:	243 291	79 900
- od jednostek zależnych	243 291	79 900
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	243 291	79 900

NOTA 14A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.2016 -30.06.2016	01.01.2015 -30.06.2015
a) pozostałe odsetki	196	28
- od pozostałych jednostek	196	28
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	196	28

NOTA 14B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2016 -30.06.2016	01.01.2015 -30.06.2015
a) dodatnie różnice kursowe	5 065	1 579
b) zysk ze zbycia udziałów	45 705	163
c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	223
d) pozostałe	23	-
Inne przychody finansowe, razem	50 793	1 965

NOTA 15

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS. PLN]

LP.	RODZAJ INSTRUMENTU	NOTA	WARTOŚĆ BILANSOWA (W TYS. PLN)		
			30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Aktywa finansowe					
1.	Pożyczki i należności:		141 902	316 367	348 231
	- pożyczki długoterminowe	4	-	21	285 821
	- pożyczki krótkoterminowe	4	98 170	278 731	32 114
	- należności handlowe		43 732	25 732	18 414
	- przekazane zaliczki		-	11 883	11 882
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 386 649	35 619	21 727
	środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		23 779	16 571	13 163
	środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		1 362 870	19 048	8 564
Zobowiązania finansowe					
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe :		1 376 848	1 553 284	926 398
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7,9	836 332	1 009 835	803 837
	- zobowiązania handlowe		38 320	25 898	7 894
	- kredyty i pożyczki	7,9	502 196	517 551	114 667

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

pożyczki udzielone wycenia się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej, zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, kredytów bankowych i pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tytułu dostaw i usług). Zobowiązania finansowe wycenia się metodą zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSR 39.

Wartość godziwa instrumentów finansowych nie różni się istotnie od ich wartości księgowej

Dnia: 31 sierpnia 2016 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Nicklas Lindberg



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Gabryszewska-Wybraniec



Główny Księgowy



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ECHO INVESTMENT SA
I GRUPY KAPITAŁOWEJ
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2016 ROKU**

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Echo jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, oddanie obiektu do użytku, aż po jego sprzedaż. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub w większości przypadków, poprzez świadczenie usług dla specjalnie powołanych do tego celu spółek zależnych. 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. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Na 30 czerwca 2016 roku podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieliła 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.

Na 30 czerwca 2016 roku oraz 30 czerwca 2015 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 333 i 362 osoby.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2016 roku oraz dane porównawcze za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2015 roku i dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2015 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 marca 1996 roku. Liczba akcji Emitenta wynosi 412.690.582 sztuk akcji zwykłych na okaziciela. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 412.690.582.

1. INFORMACJE NA TEMAT SEGMENTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

ZREALIZOWANE WYNIKI OPERACYJNE W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2016 ROKU W PODZIALE NA SEGMENTY:

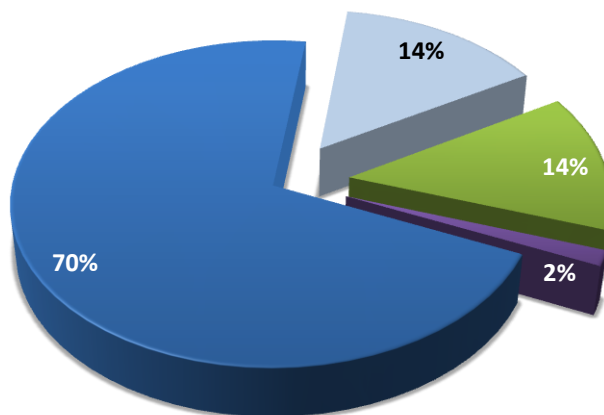
WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	150,0	53,5%	47,3	35,2%
powierzchnie mieszkaniowe	77,8	27,7%	57,1	42,2%
obiekty biurowe	46,7	16,6%	26,9	19,9%
nieprzypisane do ww. segmentów	6,0	2,2%	3,8	2,7%
wyniki operacyjne, razem	280,5	100,0%	135,1	100,0%

145

MLN PLN

ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

W PIERWSZEJ POŁOWIE 2016 ROKU



■ centra handlowe ■ mieszkania ■ biura ■ inne

W I półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów. Suma aktywów segmentów w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za 2015 rok uległa zmianie w wyniku sprzedaży udziałów w spółce EPP NV, będącej pośrednio właścicielem spółek celowych prowadzących działalność w sektorze centrów handlowych oraz obiektów biurowych.

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

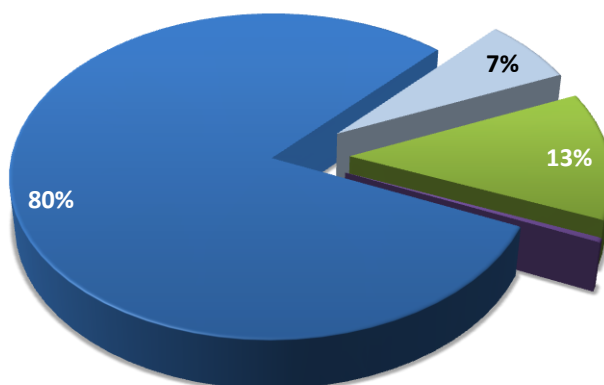
WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	162,9	59,5%	53,4	38,5%
powierzchnie mieszkaniowe	65,7	24,0%	56,8	41,0%
obiekty biurowe	41,6	15,2%	24,3	17,5%
nieprzypisane do ww. segmentów	3,6	1,3%	4,2	3,0%
wyniki operacyjne, razem	273,8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

135

MLN PLN

ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

W PIERWSZEJ POŁOWIE 2015 ROKU



■ centra handlowe ■ mieszkania ■ biura ■ inne

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE PROJEKTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na 30 czerwca 2016 roku posiadała w portfelu projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 30 czerwca 2016 roku portfel Grupy obejmował 4 projekty biurowe przeznaczone na wynajem. Liczba projektów zmniejszyła się w związku ze sprzedażą opisaną w punkcie 1.3.2 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 30 CZERWCA 2016 ROKU

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA ¹ [MKW]	NOI ² [MLN EUR]
Gdańsk	ul. Jana z Kolna	Tryton Business House	23 700	3,8
Kraków	ul. Opolska	O3 Business Campus (etap I)	19 100	3,2
Warszawa	al. Jana Pawła II	Q22	53 000	14,4
Warszawa	al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200	1,2
PROJEKTY NA WYNAJEM			102 000	22,6
RAZEM				

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom, w tym - lokalnym firmom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Deloitte, Linklaters, Grupa Allegro, mBank, Ecolab Services Poland, KPMG, Orlen Oil Sp. z o.o. czy Kainos Software.

PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU

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

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

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Szczecin, Galaxy, (rozbudowa)*	15 100	3,3	I H 2016	II H 2017
Szczecin, Outlet Park, (Fitness & Medical Center)*	3 300	0,4	I H 2016	II H 2016
Katowice, Libero	44 700	9,0	II H 2016	I H 2018
PROJEKTY W BUDOWIE	63 100	12,7		
Szczecin, Outlet Park, (etap III)*	3 800	0,6	II H 2016	II H 2017
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	3 800	0,6		
CENTRA HANDLOWE RAZEM	66 900	13,3		

* projekty wchodzi w skład pakietu sprzedanego do Echo Polska Properties N.V.

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

² NOI (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Wrocław, Sagittarius	24 900	4,5	I H 2016	II H 2017
Wrocław, West Link (etap II)*	14 200	2,5	II H 2016	II H 2017
Wrocław, Nobilis	16 900	2,9	II H 2014	II H 2016
Katowice A4 Business Park (etap III)	12 000	2,1	I H 2015	II H 2016
Łódź, Symetris (etap I)	9 400	1,6	I H 2015	II H 2016
Łódź, Symetris, (etap II)	9 500	1,6	I H 2016	II H 2017
Kraków, Opolska (etap II)	19 100	3,2	I H 2016	I H 2017
PROJEKTY W BUDOWIE	106 000	18,4		
Kraków, Opolska (etap III)	19 100	3,2	I H 2017	II H 2018
Warszawa, Beethovena (etap I)	18 000	3,1	II H 2016	I H 2018
Warszawa, Beethovena (etap II)	17 400	2,9	I H 2018	II H 2019
Warszawa, Beethovena (etap III)	20 100	3,2	II H 2019	I H 2021
Warszawa, Taśmowa (etap I)	17 700	3,0	I H 2017	II H 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary J	16 000	3,3	I H 2017	I H 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary K	21 000	3,4	I H 2018	I H 2020
Warszawa, Grzybowska, Browary G	8 800	1,8	I H 2018	II H 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary H	12 200	2,5	II H 2019	II H 2020
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	150 300	26,4		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	256 300	44,8		

* działka kupiona w I kwartale 2016 roku



Q22, Warszawa

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Kraków, Park Avenue Apartments	5 600	79,1	II H 2014	II H 2016
Kraków, Kościuszki Apartments	5 300	63,9	II H 2015	II H 2017
Kraków, Dom pod Wilgą (etap I)	6 600	51,9	II H 2015	II H 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III)	6 500	31,6	II H 2015	II H 2017
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap II)	4 600	25,1	I H 2015	II H 2016
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7 100	49,7	I H 2014	II H 2016
Poznań, Sowińskiego (etapy II - III)	7 700	55,5	I H 2015	I H 2017
Poznań, Jackowskiego	8 100	52,4	II H 2015	I H 2017
Poznań, Pod Klonami szeregi (etap III)	1 900	8,8	II H 2015	I H 2017
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II)	11 900	96,6	I H 2014	I H 2016
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III)	16 200	128,4	II H 2015	II H 2017
Wrocław, Grota - Roweckiego (etap II)	8 100	40,9	II H 2015	II H 2017
PROJEKTY W REALIZACJI	89 600	683,9		
Kraków, Dom pod Wilgą (etap II)	8 800	70,3	II H 2016	I H 2018
Kraków, Dom pod Wilgą (etap III)	4 600	38,7	I H 2018	II H 2019
Kraków, Rakowicka	7 600	64,8	II H 2016	I H 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV)	4 300	20,9	II H 2016	II H 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap V)	8 600	42,3	I H 2017	I H 2019
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap III)	4 200	23,1	II H 2016	II H 2018
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap IV)	5 100	27,7	I H 2018	II H 2019
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5 100	35,1	II H 2016	I H 2018
Poznań, 17 MW (etap I)	8 100	42,0	II H 2016	II H 2018
Poznań, 17 MW (etap II)	4 500	23,4	II H 2017	I H 2019
Poznań, 17 MW (etap III)	5 500	28,5	II H 2018	I H 2020
Warszawa, Nowy Mokotów (etap IV)	3 200	29,5	I H 2016	I H 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary A	5 200	51,0	II H 2016	I H 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary B	10 600	103,0	II H 2016	II H 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary C	6 900	66,8	II H 2017	I H 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary E	5 100	49,0	I H 2018	II H 2019
Wrocław, Rychtańska	10 700	69,1	I H 2017	II H 2018
Wrocław, Gdańska	4 000	29,4	I H 2017	II H 2018
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	112 100	814,6		
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM	201 700	1 498,5		

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	26,5	I H 2011	II H 2012
RAZEM GRUNTY	187 400	42,0		

W drugim kwartale 2016 roku Echo Investment sprzedało umowami przedwstępnymi 162 mieszkań (wobec 89 mieszkań sprzedanych w drugim kwartale 2015 roku). Narastająco od początku roku Spółka sprzedała umowami przedwstępnymi 308 mieszkań (wobec 204 mieszkań sprzedanych w pierwszym półroczu 2015 roku).

W drugim kwartale 2016 roku Echo zawarło z klientami 129 umów ostatecznych, przenoszących własność mieszkania (wobec 70 umów zawartych w drugim kwartale 2015 roku). Narastająco od początku roku zostało zawartych 175 umów ostatecznych sprzedaży mieszkania (wobec 176 umów ostatecznych zawartych w pierwszym półroczu 2015 roku).

GRUNTY INWESTYCYJNE - PROJEKTY W FAZIE KONCEPCYJNEJ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	KOMENTARZ
Katowice, Jankego	26 200	
Katowice, Grundmanna	23 800	
Kielce, Zagnańska	6 900	
Kijów, Dehtiarivska	43 300	
Kraków, Focha, Cracovia	17 400	
Kraków, Rydla	7 800	
Lublin	4 700	
Łódź, Okopowa	12 500	
Łódź, Wodna	8 100	
Poznań, Hetmańska	65 300	
Poznań, Naramowice, Czarnucha	323 900	
Poznań, Pamiątkowo	870 000	
Radom	6 300	
Szczecin, Struga	25 800	
Warszawa Taśmowa	21 500	
Warszawa, Grzybowska	5 200	
Warszawa, Woronicza, Park Rozwoju III	9 500	
Wrocław, Kępa Mieszczańska	8 100	
Wrocław, Rychtańska	9 800	
Zabrze	8 100	
RAZEM GRUNTY INWESTYCYJNE	1 504 200	

GRUNTY NA SPRZEDAŻ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	KOMENTARZ
Budapeszt Mundo, (Węgry)	67 700	grunt na sprzedaż
Słupsk	65 700	grunt na sprzedaż
Brasov Korona, (Rumunia)	49 700	grunt na sprzedaż
Koszalin	39 300	grunt na sprzedaż
Warszawa, Puławska	2 600	grunt na sprzedaż
RAZEM GRUNTYNA SPRZEDAŻ	225 000	

3. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

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

do wyemitowania obligacji wynosi 1 mld PLN. Obligacje emitowane pod Programem Emisji Obligacji emitowane są jako niezabezpieczone papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Ostateczne warunki emisji 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 30 czerwca 2016 roku Program Emisji pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld PLN.

Dnia 11 lutego 2016 roku Spółka Echo Investment S.A. wykupiła obligacje na łączną kwotę 125 mln PLN.

Dnia 27 czerwca 2016 roku Spółka Echo Investment S.A. wykupiła obligacje publiczne serii A na kwotę 50 mln PLN.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30 CZERWCA 2016 ROKU [TYS. PLN]

NAZWA BANKU	NUMER NOTOWANIA NA BONDSLOT	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. PLN]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A./KDPW	(ISIN : PLECHPS00118)	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A./KDPW	(ISIN:PLECHPS00191)	Obligacje	230 000	23.04.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A./KDPW	(ISIN : PLECHPS00126)	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A./KDPW	(ISIN ; PLECHPS00134)	Obligacje	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża
mBank S.A./KDPW	(ISIN : PLECHPS00159)	Obligacje	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża
Obligacje niepubliczne			680 500		
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			150 000		
RAZEM			830 500		

* wykupione 4 lipca 2016 roku

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY

Wypłata pierwszej dywidendy w historii Echo Investment

21 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment zdecydowało o rozwiązaniu niewykorzystanego kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych w wysokości 386.803.583,02 PLN i ustaliło wysokość kapitału zapasowego spółki, z uwzględnieniem kwoty wynikającej z rozwiązania funduszu rezerwowego na nabycie akcji własnych, na 661.690.023,74 PLN - w tym kapitał zapasowy utworzony z zysków z lat ubiegłych stanowi kwotę 560.920.275,77 PLN. W dalszym kroku NWZA zdecydowało o utworzeniu celowego funduszu rezerwowego z przeznaczeniem na wypłatę zaległej dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy i przeniesieniu na ten fundusz 555.763.426,00 PLN z kapitału zapasowego.

Następnie, 23 grudnia 2015 roku, Zarząd Echo Investment postanowił wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015, pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Zgodnie z uchwałą Zarządu, łączna kwota przeznaczona na wypłatę zaliczki dywidendowej miała wynieść 590 147 532,26 PLN i miała być wypłacona w dwóch ratach: 0,72 PLN na 1 akcję (łącznie 297 137 219,04 PLN) w dniu 10

5,27 PLN
kwota wypłaconej
dywidendy
na 1 akcję
(wypłacone do lipca 2016)

lutego 2016 roku oraz 0,71 PLN na 1 akcję (293 010 313,22 PLN) do 30 grudnia 2016 roku. Prawo do zaliczki na poczet dywidendy miało przysługiwać akcjonariuszom posiadającym akcje spółki w dniu 3 lutego 2016 roku, tj. na 7 dni przed wypłatą I raty zaliczki dywidendowej. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na powyższych zasadach 13 stycznia 2016 r.

Pierwsza rata zaliczki została wypłacona 10 lutego 2016 roku, natomiast druga – 22 kwietnia 2016 roku.

2 czerwca 2016 roku Zarząd Echo Investment podjął uchwałę w sprawie propozycji podziału zysku za 2015 roku. Według niej, zysk netto za rok 2015 w kwocie 2 958 589 735,86 PLN miał być podzielony w następujący sposób:

- kwota 800 217 992,00 PLN - na kapitał zapasowy spółki;
- kwota 2 158 371 743,86 PLN - do podziału między wszystkich akcjonariuszy jako dywidenda;
- już wypłacona kwota 590 147 532,26 PLN miała zostać zaliczona na poczet dywidendy za rok obrotowy 2015.

Tego samego dnia zwołane zostało Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z terminem 28 czerwca 2016 roku, które miało podjąć decyzje m.in. dotyczące podziału zysku. Ostatecznie ZWZA zatwierdziło podział zysku netto osiągniętego przez spółkę w zakończonym roku obrotowym 2015 w wysokości 2 958 589 735,86 PLN w następujący sposób:

- kwota 783 710 368,72 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy spółki;
- kwota 2 174 879 367,14 PLN została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki jako dywidenda;
- kwota 590 147 532,26 PLN wypłacona przez spółkę tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2015 została zaliczona na poczet dywidendy;
- różnica między uchwaloną dywidendą a wypłaconą zaliczką w kwocie 1 584 731 834,88 PLN została przeznaczona na wypłatę w formie pozostałej części dywidendy w kwocie 3,84 PLN na jedną akcję.

Data ustalenia prawa do pozostałej części dywidendy została oznaczona na 5 lipca 2016 roku, a data wypłaty – na 8 lipca 2016 roku. Uchwała została wykonana, stopa wypłacone przez Echo Investment dywidendy z zysku netto za 2015 roku wyniosła **ok. 66 %**, biorąc pod uwagę kurs zamknięcia z 30 czerwca 2016 roku.

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

Wszystkie istotne wydarzenia po dacie bilansu zostały opisane w punkcie 1.10 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

UMOWY PORĘCZEŃ

Na 30 czerwca 2016 roku nie obowiązywały umowy poręczeń w ramach Grupy Kapitałowej (patrz także punkt 14 niniejszego Raportu).

W dniu 31 maja 2016 roku wygasło poręczenie udzielone przez Echo Investment S.A. na rzecz Banku Polska Kasa Opieki SA jako zabezpieczenie za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - "Projekt Echo - 43" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowa (poprzednio: Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA) wynikające z umowy kredytu zawartej 19 grudnia 2013 roku, umowy ramowej z dnia 19 kwietnia 2011 roku oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17 września 2013 roku.

Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Kapitałową na dzień 30 czerwca 2016 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 0 PLN, 41,12 tys. EUR, 0 USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD.

UMOWY GWARANCJI

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 30 CZERWCA 2016 ROKU [TYS. PLN]

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTULEM
Echo Investment S.A.	22 128	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.	39 830	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.	265 530	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.
PZU S.A.	24 600	do dnia 26.02.2017 r.	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 roku przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
PZU S.A.	180 000	do dnia 26.02.2017 r.	Zabezpieczenie niewykonania umów zawartych 27 stycznia 2016 roku przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
BZ WBK S.A.	40 163	do dnia 22.05.2017 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązania spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa na rzecz Skarbu Państwa
Echo Investment S.A.	15 679	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, jednakże nie później niż do 31.03.2021 r.	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis - Projekt Echo - 117 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynikających z umowy kredytowej zawartej 16 czerwca 2016 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUROKU
Echo Investment S.A.	5 489	do Daty Zakończenia Projektu, jednakże nie później niż 31.12.2016 roku	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Nobilis we Wrocławiu na rzecz mBank S.A.

Patrz także punkt 14 niniejszego Raportu.

W dniu 17 maja 2016 roku wygasta gwarancja w wysokości 2 154 946,45,00 PLN wystawiona przez PKO BP SA na rzecz Orbis SA jako zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy o Generalną Realizację Inwestycji z 4 września 2008 roku.

W dniu 31 maja 2016 roku wygasta gwarancja w wysokości 13 148 420,00 PLN wystawiona przez Echo Investment SA na rzecz Banku Polska Kasa Opieki SA jako zabezpieczenie zobowiązań spółki Galeria Sudecka - "Projekt Echo - 43" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowa (poprzednio: Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA) dotyczących przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych.

W dniu 26 kwietnia 2016 roku wygasta gwarancja bankowa w wysokości 3 600 000,00 PLN wystawiona przez Bank PeKaO S.A. na rzecz Gminy Jelenia Góra jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania porozumienia zawartego 24 sierpnia 2012 roku przez spółkę Galeria Sudecka - "Projekt Echo - 43" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowa (poprzednio: Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA).

W dniu 23 maja 2016 roku bank BZ WBK SA na zlecenie Echo Investment SA wystawił gwarancję bankową w wysokości 40 162 789,00 PLN na rzecz Skarbu Państwa jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

W dniu 16 czerwca 2016 roku Echo Investment SA udzieliło na rzecz mBank SA gwarancji w kwocie 3 542 845,00 EUR jako zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis - Projekt Echo - 117 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (spółka zależna od Emitenta) wynikających z umowy kredytowej zawartej 16 czerwca 2016 roku Gwarancja jest ważna do dnia potwierdzenia osiągnięcia odpowiednich wskaźników finansowych wskazanych w umowie kredytowej z dnia 16 czerwca 2016 roku, jednakże nie później niż do 31 marca 2021 roku.

W dniu 16 czerwca 2016 roku Echo Investment SA udzieliło na rzecz mBank SA gwarancji w kwocie 5 488 500 PLN jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Nobilis we Wrocławiu przez Nobilis - Projekt Echo - 117 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (spółka zależna od Emitenta).

Wartość otrzymanych gwarancji przez Grupę Kapitałową, obowiązujących na dzień 30 czerwca 2016 roku, to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 500,34 tys. PLN, 2,47 mln EUR, 0 USD;
- z tytułu umów realizacji projektów: 45,23 mln PLN, 2,78 mln EUR, 0 USD.

7. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2016 roku wchodziło 130 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	"Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	SPV Development" SCSp
2	"Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	"Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
4	"Cornwall Investments Sp. z o.o." Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
5	"Cornwall Investments" Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	"Doxent Investments" Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	"Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
8	"Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
9	"Echo - Browary Warszawskie" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	"Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	"Elissea Investments" Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	"Fianar Investments" Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	"Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	„SPV Development" SCSp
14	"Gosford Investments" Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
15	"Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
16	"Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
17	"Park Postępu - Projekt Echo - 130 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
18	"Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	SPV Development" SCSp
19	"Selmer Investments Sp. z o.o." Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
20	"Selmer Investments" Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
21	"Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
22	"Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito" Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
23	"Echo Investment Project 1" S.R.L.	Brasov	100%	„Echo - Aurus" Sp. z o.o.
24	"Echo Investment Project Management" S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
25	"Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
27	"El Option" S.A.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
28	"El Project Cypr - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
29	"Elmira Investments" Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	"Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o." - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
32	"Projekt Echo - 100" Sp z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	„ Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	SPV Development" SCSp
34	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
35	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	„SPV Development" SCSp
36	„Barconsel Holdings" Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
37	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
38	„Budivelnuy Soyuz Monolit" LLC	Kijów	100%	Yevrobdugarant LLC
39	„Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o." Sp.k.	Kielce	100%	SPV Development" SCSp
40	„Echo – Advisory Services" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	„Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	„Echo – Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	„Echo – Babka Tower Sp. z o.o."	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	„Echo - Babka Tower Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	„SPV Development" SCSp
45	„Echo – Galaxy Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
46	„Echo – Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	„Echo – Klimt House Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	„Echo – Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	„Echo – Nowy Mokołów Sp. z o.o." Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
51	„Echo – Nowy Mokotów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	„SPV Development” SCSp
54	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
62	„GP Development” sarl	Luksemburg	100%	„Baronsel Holdings” Ltd
63	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
65	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	„Nobilis - Projekt Echo – 117 sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	SPV Development” SCSp
67	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
68	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	SPV Development” SCSp
69	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
70	„Projekt – 132-„Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt – 133-„Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt - 134-„Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt – 137 – „Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
76	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
77	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
78	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
85	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
87	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	„Projekt Echo - 111” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Projekt Echo - 112” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	„Projekt Echo - 113” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	„Projekt Echo - 114” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	„Projekt Echo - 115” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	„Projekt Echo - 116” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	„Projekt Echo - 117” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	„Projekt Echo - 119” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt Echo - 120” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
99	„Projekt Echo - 121” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	„Projekt Echo - 122” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	„Projekt Echo - 123” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	„Projekt Echo - 127” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
103	„Projekt Echo - 128” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt Echo - 129” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	„Projekt Echo - 130” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt Echo - 131” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt Echo - 132” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt Echo - 135” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	„Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	„Projekt Echo - 136” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	„Projekt Echo - 137” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
115	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
116	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
117	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
118	„Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
119	„Projekt Naramowice – „EBR Global Services Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
120	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
121	„Pure Systems” Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
122	„Q22 - Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	SPV Development” SCSp
123	„Sagittarius - Projekt Echo – 113 sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	SPV Development” SCSp
124	„SPV Development” SCSp	Luksemburg	100%	60 FIZ Forum
125	„Tryton - Projekt Echo – 127 sp. z o.o.” Sp. k.	Kielce	100%	SPV Development” SCSp
126	„Verwood Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
127	„Villea Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
128	„Vousoka” Ltd	Nikozja	100%	“El Project Cypr - 1” Ltd
129	„West Gate II - Projekt Echo - 114 Sp. z o.o.” Sp.k.	Kielce	100%	SPV Development” SCSp
130	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd

Jednostka stowarzyszona to Echo Polska Properties N.V. z siedzibą w Amsterdamie.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment

8. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się w I kwartale 2016 roku o 13 spółek w wyniku:

- rejestracji w dniu 05 stycznia 2016 roku przez Rejestr Handlowy i Rejestr Przedsiębiorstw w Holandii nowoutworzonej spółki „Echo Prime Properties” BV z siedzibą w Amsterdamie;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Cornwall Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 14.626,50 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Selmer Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. kom. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 14.626,50 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Cornwall Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 11.878,30 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Selmer Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 11.878,30 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Doxent Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 13.419,30 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Elissea Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 13.419,30 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Fianar Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 13.419,30 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN;
- nabycia w dniu 26 lutego 2016 roku 100% udziałów w spółce Gosford Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączna cena nabycia wyniosła 13.419,30 PLN. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN.

II. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zmniejszył się w I kwartale 2016 roku o 3 spółki w wyniku:

- zbycia w dniu 10 marca 2016 roku 100% udziałów w spółce Projekt Echo - 133 Sp. z o.o. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosił 36.326.400,00 PLN;
- zbycia w dniu 22 kwietnia 2016 roku 100% udziałów w spółce Pamiątkowo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosił 5.000,00 PLN;

- zbycia w dniu 22 kwietnia 2016 roku 100% udziałów w spółce Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o. S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosił 18.999.900,00 PLN.

III. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta w I kwartale 2016 roku:

- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.” Sp. kom na „Projekt – 137 – „Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. kom (data rejestracji w KRS: 29 stycznia 2016 roku)
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 133 Sp. z o.o.” Sp. kom na „Projekt – 133 – „Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. kom (data rejestracji w KRS: 25 lutego 2016 roku)
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 134 Sp. z o.o.” Sp. kom na „Projekt – 134 – „Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. kom (data rejestracji w KRS: 26 lutego 2016 roku)
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.” Sp. kom na „Projekt – 132 – „Grupa Echo” Sp. z o.o.” Sp. kom (data rejestracji w KRS: 24 marca 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 95" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 05 stycznia 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Echo – Browary Warszawskie" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 18 stycznia 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Echo – Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 19 stycznia 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 121" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 05 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 120" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 08 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 122" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 08 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 123" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 08 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 130" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 10 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 127" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 10 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 128" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 11 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 112" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 12 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 113" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 12 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 114" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. i Grupa Echo Sp. z o.o. (data rejestracji: 12 lutego 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 135" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 24 marca 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce "Projekt Echo - 136" Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 24 marca 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 100” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 20 kwietnia 2016 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt Echo – 137” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji: 22 kwietnia 2016 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 PLN do 0,01 PLN (data rejestracji w KRS: 12 stycznia 2016 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 PLN do 0,01 PLN (data rejestracji w KRS: 14 stycznia 2016 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 PLN do 0,01 PLN (data rejestracji w KRS: 25 stycznia 2016 roku);
- obniżenie kapitału w spółce „Malta Office Park – Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a. poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,00 PLN do 0,01 PLN (data rejestracji w KRS: 22 stycznia 2016 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 18 stycznia 2016 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz "EBR Global Services " Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt Naramowice - "Grupa Echo" Sp. z o.o.- S.k.a.;

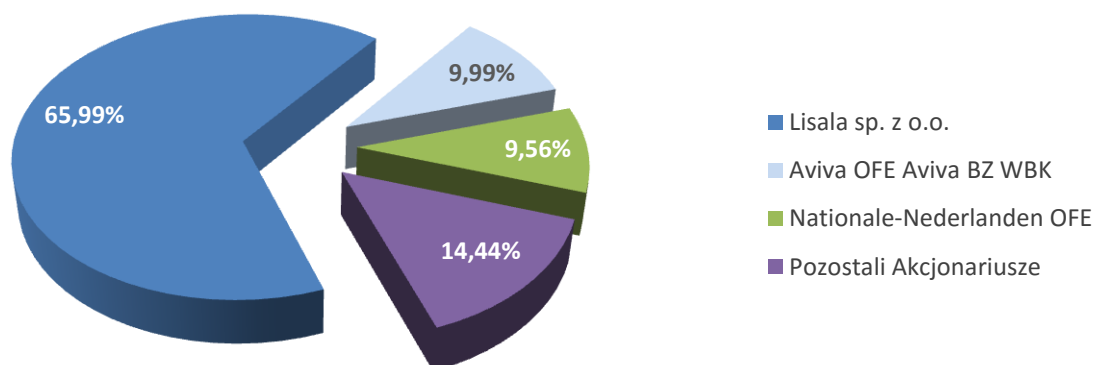
- zmiana komandytariusza – w dniu 31 maja 2016 roku „Echo Investment” S.A. zbyło na rzecz „SPV Development” SCSp z siedzibą w Luksemburgu prawa i obowiązki komandytariusza w spółce „Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.” S.k.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety udziałów zostały przeniesione do Echo Investment S.A.:
 - 46.458.998 udziałów w spółce „Echo Prime Properties” B.V.;
 - 165.511.404 udziałów w spółce „Echo Prime Properties” B.V.;
 - 1 udział w spółce „Projekt Echo – 128” Sp. z o.o.
 - 1 udział w spółce „Projekt Echo – 127” Sp. z o.o.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do Echo Investment S.A.:
 - 156.929.000 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Naramowice – „Grupa Echo” Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 386.550.000 akcji imiennych serii B w spółce „Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.” S.k.a.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji zostały przeniesione do 60 FIZ Forum:
 - 2 akcje imienne serii A w spółce „Projekt 11 – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 2 akcje imienne serii A w spółce „Echo - Babka Tower Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 500 akcji imiennych serii A w spółce „Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 100 akcji imiennych serii A w spółce „PHS - Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 1.000 akcji imiennych serii A w spółce „Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 10.000 akcji imiennych serii A w spółce „Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 450 akcji imiennych serii A w spółce „Projekt Beethovena - Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 450 akcji imiennych serii A w spółce „Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 99.998 akcji imiennych serii A w spółce „Dellia Investment” S.A.;
 - 386.550.000 akcji imiennych serii B w spółce „ Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.” S.k.a.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety udziałów zostały przeniesione do 60 FIZ Forum:
 - 19.999 udziałów w spółce „Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.;
 - 15.999 udziałów w spółce „Projekt Echo – 101” Sp. z o.o.;
 - 999 udziałów w spółce „Projekt Echo – 107” Sp. z o.o.;
 - 99 udziałów w spółce „Vasco Investment” Sp. z o.o.;
 - 999 udziałów w spółce „Projekt Echo – 70” Sp. z o.o.;
 - 999 udziałów w spółce „Projekt Echo – 102” Sp. z o.o.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższy pakiet udziałów został przeniesiony do „Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.”:
 - 1 udział w spółce „Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższy pakiet udziałów został przeniesiony do „Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.”:
 - 1 udział w spółce „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.;
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej poniższe pakiety akcji i udziałów zostały przeniesione do „SPV Development” SCSp:
 - 10.000 akcji imiennych serii A oraz 119.980.000 akcji imiennych serii B w spółce „Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 450 akcji imiennych serii A oraz 49.999.500 akcji imiennych serii B w spółce „Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 450 akcji imiennych serii A oraz 20.049.500 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 100 akcji imiennych serii A oraz 2.518.400 akcji imiennych serii B w spółce „PHS - Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 500 akcji imiennych serii A oraz 49.500 akcji imiennych serii B w spółce „Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o.” S.k.a.;
 - 2 akcje imienne imienne serii 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.;
 - 2 akcje imienne imienne serii A oraz 49.998 akcji imiennych serii B w spółce „Projekt 11 - Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.” S.k.a.;

- 99.998 akcji imiennych serii A w spółce "Dellia Investments" S.A.;
 - 19.999 udziałów w spółce "Echo - Galeria Lublin" Sp. z o.o.;
 - 99 udziałów w spółce "Vasco Investment" Sp. z o.o.;
 - 999 udziałów w spółce "Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.;
 - 15.999 udziałów w spółce "Projekt Echo - 101" Sp. z o.o.;
 - 999 udziałów w spółce "Projekt Echo - 102" Sp. z o.o.;
 - 999 udziałów w spółce "Projekt Echo - 107" Sp. z o.o.
- w wyniku transakcji w ramach Grupy Kapitałowej 11.770.438 akcji imiennych serii B zostało umorzonych w „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiętkowo Sp. z o.o.” S.k.a.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

10. STRUKTURA WŁASNOŚCI ZNACZĄCYCH PAKIETÓW AKCJI ECHO INVESTMENT SA



Ogólna liczba wyemitowanych przez Spółkę akcji wynosi 412.690.582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwie) sztuk; z czego Lisala Sp. z o.o. posiada 272 375 784 sztuk akcji; Aviva OFE Aviva BZ WBK - 41 269 000 sztuk; a Nationale-Nederlanden OFE - 39 443 048 sztuk. Pozostali Akcjonariusze posiadają łącznie 59 602 750 sztuk akcji.

Udział w kapitale akcyjnym jest równy udziałowi głosów na WZA.

Lisala Sp. z o.o. jest podmiotem pośrednio kontrolowanym przez fundusze Oaktree Capital Management, Pacific Investment Management Corporation (PIMCO) oraz Griffin Real Estate.

Powyższe dane wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment SA z 28 czerwca 2016 roku:

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. od 16 maja 2016 roku do dnia publikacji niniejszego raportu, Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

11. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT SA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ, ZGODNIE Z POSIADANYMI PRZEZ ECHO INVESTMENT SA INFORMACJAMI, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiada, i w okresie I półrocza 2016 roku nie posiadał, akcji Echo Investment S.A.

12. INFORMACJE O POSTĘPOWANIU PRZED SĄDEM

Na dzień 30 czerwca 2016 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W I półroczu 2016 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W I półroczu 2016 roku (26 lutego 2016 roku) na zlecenie Echo Investment S.A. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A, której wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. Gwarancja stanowi zabezpieczenie nienależytego wykonania umów z dnia 27 stycznia 2016 roku przez Q22 - Projekt Echo - 128 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowa (poprzednio: „Projekt Echo – 70” sp. z o.o.) - spółka zależna od Emitenta. Kwota gwarancji to 180 000 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 26 lutego 2017 roku.

15. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU ECHO INVESTMENT SA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ECHO INVESTMENT

Wszystkie zdarzenia, które zdaniem Zarządu byłyby istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej zostały opisane w punkcie 1.3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

16. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE ZARZĄDU SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

DIAGNOZA STANU RYNKÓW, NA KTÓRYCH DZIAŁA SPÓŁKA

Sektor biurowy

Warszawa – stabilny

Pomimo rekordowej podaży biur w stolicy, współczynnik pustostanów nie rośnie, ale utrzymuje się na poziomie 15,4 %. Według JLL, w I półroczu 2016 roku wynajęto 360 tys. mkw. powierzchni – głównie w centrum oraz na Mokotowie. Takı popyt skonsumował dostarczoną na rynek powierzchnię. W II półroczu podaż nowych biur będzie znacznie mniejsza (planowane do oddania 83 tys. mkw., czterokrotnie mniej niż w I półroczu), a w całym 2017 roku ma wynieść tylko ok. 300 tys. mkw. Duża konkurencja na rynku powierzchni uderza jednak przede wszystkim we właścicieli starszych i gorzej zlokalizowanych biurowców. Na całym rynku stawki czynszów utrzymują się na stabilnym poziomie, a w dalszej perspektywie zauważalny może być dodatkowy popyt na powierzchnię biurową z powodu przenoszenia firm z Wielkiej Brytanii w efekcie Brexitu.

Miasta regionalne – podejście pozytywne

Około 60 % popytu na biura w ośmiu największych miastach poza Warszawą jest generowane przez firmy z sektora BPO i SSC. Według badań ABSL, ponad 90 % firm z tego sektora, które są już obecne w Polsce, zamierza od I kwartału 2016 roku do I kwartału 2017 roku, rozwijać działalność. Według JLL, w I półroczu 2016 roku na tych rynkach wynajęto 268 tys. mkw., czyli o blisko 50 tys. mkw. więcej powierzchni niż w tym czasie oddano. Obecnie w miastach regionalnych w budowie znajduje się blisko 900 tys. mkw., co sprawia że stawki czynszu, mimo dużego popytu, pozostają na niezmiennym poziomie.

Sektor centrów handlowych – stabilny, podejście selektywne

Polska od kilku lat utrzymuje się w europejskiej czołówce krajów, w których powstaje najwięcej powierzchni handlowej. Nasycenie taką powierzchnią jest tu o ok. 9 % niższe od obserwowanego w Zachodniej Europie. Wzrost PKB, wysokie tempo wzrostu konsumpcji prywatnej związanej między innymi z uruchomieniem programu wsparcia dzietności 500+ (4,1 % w 2016 roku i 4 % w 2017 roku prognozowane przez Eurostat) oraz rekordowo niskie bezrobocie (8,6 % w lipcu 2016 roku) zachęcają sieci handlowe do rozwijania się, a deweloperów - do budowania. Szczególnie zainteresowanie dotyczy największych miast powyżej 400 tys. mieszkańców. Na uwagę zasługują przede wszystkim aglomeracje warszawska i katowicka. Według JLL, nasycenie w obu miastach jest na relatywnie niskim poziomie (ok. 450 mkw. na 1 000 osób), a dodatkowo siła nabywcza warszawiaków jest o 68 % wyższa od średniej w kraju.



Galeria Libero, Katowice

Na całym rynku handlowym utrzymuje się niski współczynnik pustostanów (ok. 3 %) i stabilne stawki czynszu. Stopy kapitalizacji dla najlepszych centrów handlowych znajdują się na poziomie ok. 5 %.

Po dwóch dekadach rozwoju, na rynku handlowym w Polsce pojawiają się nowe okazje inwestycyjne, jak przebudowy, rozbudowy i modernizacje starszych, ale dobrze zlokalizowanych centrów handlowych I oraz II generacji. Obecnie około połowy funkcjonujących na rynku centrów handlowych jest starsze niż 10 lat. Część właścicieli już rozpoczęła modernizację swoich obiektów lub planuje to zrobić. Alternatywą jest ich sprzedaż innemu inwestorowi o oportunistycznym charakterze.

Mieszkania – stabilny

Rynek mieszkaniowy w Polsce osiąga rekordowe wyniki sprzedaży. Według danych REAS, liczba transakcji zakupu mieszkań od deweloperów stale rośnie od I kwartału 2013 roku. W II kwartale 2016 roku na sześciu głównych rynkach sięgnęła 15,1 tys. W odróżnieniu jednak od silnego popytu z lat 2006-2007, ceny mieszkań utrzymują się od kilku kwartałów na stabilnym poziomie i nie ma obaw o spekulacyjny charakter popytu.



Dom Pod Wilgą, Kraków

spadającej opłacalności trzymania pieniędzy w bankach. Na plus dla popytu na mieszkania działa też rekordowo niskie bezrobocie (8,6 % w lipcu 2016 roku) i wyraźny wzrost wskaźnika optymizmu konsumentów.

Na 27 krajów UE (bez Malty) Polska plasuje się na 24. miejscu pod względem powierzchni mieszkalnej na osobę. Polski Związek Firm Deweloperskich szacuje, że zasypanie strukturalnego braku mieszkań może potrwać nawet około dekady. Do inwestowania w mieszkania zachęcają również rekordowo niskie stopy procentowe, które w przyszłości mogą jeszcze spadać, a także stale rosnąca wartość depozytów Polaków w instytucjach finansowych (blisko 700 mld PLN), mimo

Hamując na rynek mieszkań mogą działać rosnące wymagania dotyczące wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów hipotecznych, niewielka nadwyżka mieszkań wprowadzanych do sprzedaży nad sprzedawanymi, stopniowe wygaszanie programu wspierania rodzin „Mieszkania dla Młodych” oraz spodziewany przez NBP wzrost inflacji (1,5 % w połowie 2017 roku). Nie spodziewamy się natomiast, że na rynek mieszkań deweloperskich wpłynie rządowy Narodowy Program Mieszkaniowy. Jego założenia wskazują, że jest on kierowany do innej grupy odbiorców, którzy ze względu na zbyt niskie dochody nie staliby się klientami deweloperów.

W dłuższym okresie na rynek deweloperski może wpłynąć trend wynajmu instytucjonalnego mieszkań. Rynek ten w Polsce dopiero się tworzy, może jednak wygenerować dodatkowy popyt i innego klienta dla deweloperów - fundusz mieszkaniowy.

W kolejnych okresach wpływ na wyniki Spółki i Grupy będzie miało m.in.:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych;
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe) oraz Masłowie k. Kielc;
- przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych;
- potencjalne zawarcie ostatecznych umów sprzedaży projektów komercyjnych;
- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych na dezinwestycje;
- potencjalne zakupy inwestycyjne;
- wycena posiadanego pakietu akcji w spółce Echo Polska Properties oraz ewentualne otrzymane dywidendy ;
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu;
- wycena projektów według wartości godziwej sporządzona przez zewnętrznych rzeczoznawców;
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu;
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych;
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce;
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek;
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

17. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI 2016 ROKU

Zarząd Spółki nie przewiduje wystąpienia istotnych czynników ryzyka oraz zagrożeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe w drugim półroczu 2016 roku.

Dnia: 31 sierpnia 2016 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Nicklas Lindberg



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak



Wiceprezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

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

ECHO
investment