

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ECHO INVESTMENT S.A.

—
2016



Spis treści

List Prezesa do Akcjonariuszy	4
I. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2016 r.	6
01. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2016 r.	7
02. Informacje ogólne	13
03. Informacje o sprawozdaniu finansowym	15
04. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje	16
Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	17
05. Podstawowe zasady rachunkowości	19
06. Metody ustalania wyniku finansowego	23
07. Znaczące szacunki Zarządu Spółki	24
08. Zarządzanie ryzykiem finansowym	26
09. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	29
10. Dodatkowe objaśnienia	30
11. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	32
12. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej	33
13. Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	35
14.	
II. Noty objaśniające	36
15. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	37
16. Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	85
17. Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych	93
III. Oświadczenie Zarządu	95
18. Oświadczenie Zarządu	96



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Przekazuję Państwu raport finansowy Echo Investment za 2016 r. Był to czas znaczących zmian w funkcjonowaniu firmy, a także dużego przyspieszenia prowadzonych inwestycji. Prezentowane dane finansowe pokazują, że nasza Spółka ma stabilną sytuację finansową i jest doskonale przygotowana do rozwijania działalności.

Zysk operacyjny Grupy wypracowany w zeszłym roku wyniósł 605 mln zł. Większość tej kwoty pochodziła ze sprzedaży akcji EPP, Q22 oraz trzech budynków biurowych w miastach regionalnych, a także z wyceny naszych nieruchomości. Zauważalne jest również, że część mieszkaniowa naszej działalności wpłynęła na zeszłoroczny wynik bardziej, niż w 2015 r., ponieważ przekazaliśmy klientom 451 mieszkań – co oznacza 13% wzrostu.

Wraz z przyjęciem w zeszłym roku strategii rentownego wzrostu, Echo Investment wkroczyło na nową ścieżkę rozwoju. Spółka stała się klasycznym deweloperem, który buduje i sprzedaje projekty, gdy zostaną wynajęte i staną się optymalnym produktem inwestycyjnym. W ten sposób wypracowane pieniądze szybko możemy zainwestować w kolejne projekty. W związku z wprowadzeniem nowej strategii, zmieniła się struktura aktywów Grupy. Teraz główną ich część stanowią nieruchomości w budowie. Naszym celem jest zajęcie dominującej pozycji w każdym z sektorów, w którym działamy: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. To kontynuacja drogi, po której udało nam się dojść do pozycji jednego z największych podmiotów na polskim rynku nieruchomości.

W zeszłym roku rozpoczęliśmy budowę projektów o łącznej powierzchni najmu lub sprzedaży blisko 200 tys. mkw., czyli ponad dwa razy więcej niż w 2015 r. Do użytku oddaliśmy projekty o łącznej powierzchni ponad 160 tys. mkw. – w tym naszą sztandarową inwestycję, biurowiec Q22 w Warszawie. To również dwa razy więcej niż w 2015 r. Dział leasingu biur podpisał umowy najmu na blisko 100 tys. mkw. powierzchni, co oznacza prawie podwojenie w porównaniu do 2015 r., natomiast zespół handlowy – na 79 tys. mkw., czyli o 30% więcej, niż rok wcześniej. Niemal wszystkie nieruchomości komercyjne, które mamy w budowie, są już zakontraktowane przez docelowych nabywców, co świadczy o naszej skuteczności i wysokiej jakości projektów. Nasi sprzedawcy zachęcili klientów do zakupu 925 mieszkań, to jest o 56% więcej niż rok wcześniej. Te liczby potwierdzają, że Echo Investment jest na dobrej drodze, żeby spełnić wszystkie założenia strategii rentownego wzrostu.

Więcej projektów oznacza więcej pracy – dlatego systematycznie powiększamy zatrudnienie. Zespół Echo jest bardzo stabilny, a jego wielkość utrzymywała się w poprzednich latach na stałym poziomie. Nowi pracownicy pomagają realizować kolejne projekty, a także wnoszą do firmy doświadczenie zdobyte w innych miejscach. Jednocześnie wprowadzamy nowe, bardziej efektywne i łatwiejsze systemy monitorowania budów i najmu, jak również przejrzysty system wynagrodzeń. W zeszłym roku wprowadziliśmy również pewne zmiany w dziale budowlanym, szczególnie w obszarze zamówień i nadzoru nad projektami. Te działania wzmocniają zespół, optymalizują jego wydajność i korzystnie wpływają na kontrolę kosztów i ryzyka, jak również na jakość budowanych inwestycji. Dla wzmocnienia kultury korporacyjnej, wprowadziliśmy również Kodeks Postępowania oraz procedurę zgłaszania nieprawidłowości.

”

**NASZYM CELEM JEST ZAJĘCIE DOMINUJĄCEJ POZYCJI
W KAŻDYM Z SEKTORÓW, W KTÓRYCH DZIAŁAMY: BIU-
ROWYM, HANDLOWYM I MIESZKANIOWYM. TO KONTY-
NUACJA DROGI, PO KTÓREJ UDAŁO NAM SIĘ DOJŚĆ DO
POZYCJI JEDNEGO Z NAJWIĘKSZYCH PODMIOTÓW NA
POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI.**

Strategia rentownego wzrostu zakłada szybką rotację kapitału, dlatego powiększamy bank ziemi. Znaczna część działek, która była w posiadaniu Spółki, została w zeszłym roku przygotowana do rozpoczęcia inwestycji. Mimo, że mamy wystarczająco dużo gruntów, by budować w latach 2017–2018, to już pracujemy nad zabezpieczeniem rozwoju po 2018 r. W 2016 r. kupiliśmy nieruchomości, na których może powstać ponad 73 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej i biurowej. Wspólnie z Echo Polska Properties pozyskaliśmy projekt handlowo-usługowy przy ul. Towarowej 22 w Warszawie i jesteśmy w trakcie zakupu kolejnego – Galerii Młociny. Systematycznie finalizujemy przejęcia kolejnych terenów, na których może powstać ponad 500 tys. mkw. powierzchni. Te działania zabezpieczają nam program inwestycyjny na kilka kolejnych lat.

Wyniki za 2016 r. w części zostały wypracowane w modelu biznesowym, w którym znacząca część przychodów pochodziła z wynajmu nieruchomości komercyjnych. Rok 2017 będzie pierwszym pełnym okresem sprawozdawczym, w którym wyniki zostaną wypracowane niemal tylko z działalności deweloperskiej. Wierzymy w sukces nowego Echo, dlatego będziemy regularnie dzielić się zyskami z akcjonariuszami. Jestem przekonany, że to dodatkowo podniesie atrakcyjność inwestycji w akcje Echo Investment.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2016 r.

Z poważaniem

Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment



**Jednostkowe sprawozdanie finansowe
Echo Investment S.A. za 2016 r.**

01

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2016 r.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1	281	160
Rzeczowe aktywa trwałe	2	5 031	6 945
Nieruchomości inwestycyjne	3	5 648	6 285
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	4	2 328 625	464 167
Długoterminowe aktywa finansowe	5	160	4 082 815
Udzielone pożyczki	6	9 479	21
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	40 259	46 731
		2 389 483	4 607 124
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	347 964	305 075
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	-	2 234
Należności handlowe i pozostałe	9	135 688	59 374
Udzielone pożyczki	10	84 170	278 731
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11	20 884	16 571
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	21 542	19 048
		610 248	681 033
Aktywa razem		2 999 731	5 288 157

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD. [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	12	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	13	1 045 400	105 926
Kapitał rezerwowy	13	49 213	555 763
Zysk / (strata) z lat ubiegłych	13	(5 157)	(5 157)
Zysk netto		275 523	2 958 590
		1 385 614	3 635 757
Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	17	25 990	43 566
		25 990	43 566
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	14	675 163	766 574
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	935	527
		676 098	767 101
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	672 295	760 855
- w tym od jednostek zależnych:		461 541	501 969
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	1 131	188
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	15	2 279	1 852
Zobowiązania handlowe	15	74 666	25 898
Otrzymane kaucje i zaliczki	15	66 114	30 280
Pozostałe zobowiązania	15	95 544	22 660
		912 029	841 733
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 999 731	5 288 157

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Przychody	19	315 137	205 895
Koszt własny sprzedaży	20	(188 046)	(138 926)
Zysk brutto ze sprzedaży		127 091	66 969
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		863	4 854
Koszty sprzedaży	20	(29 192)	(25 596)
Koszty ogólnego zarządu	20	(76 262)	(72 129)
Pozostałe przychody operacyjne	21	332 128	3 475 082
Pozostałe koszty operacyjne	21	(20 706)	(46 588)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		333 922	3 402 592
Przychody finansowe	22	18 342	2 428
Koszty finansowe	22	(55 389)	(468 786)
Zysk brutto		296 875	2 936 234
Podatek dochodowy	23	(21 352)	22 356
Zysk netto		275 523	2 958 590
Zysk netto		275 523	2 958 590
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,67	7,17
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,67	7,17

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU FINANSOWEGO
I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Zysk netto		275 523	2 958 590
Inne całkowite dochody		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		275 523	2 958 590

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[W TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		296 875	2 936 234
II. Korekty		(380 121)	(3 024 412)
Amortyzacja		2 195	2 490
Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		(1 927)	(4 549)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(376 622)	(3 448 458)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(3 767)	430 887
Zysk / strata ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		-	(4 782)
III. Zmiana kapitału obrotowego		16 804	109 200
Zmiana stanu rezerw		(17 592)	41 566
Zmiana stanu zapasów		(42 890)	27 541
Zmiana stanu należności		(76 314)	25 730
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		157 913	28 562
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		(4 313)	(14 199)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)		(66 442)	21 022
V. Podatek dochodowy zapłacony		(14 051)	(2 048)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)		(80 493)	18 974
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		2 901 791	4 124 331
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 837	847
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		1 500	10 000
Z aktywów finansowych, w tym:		2 898 454	4 113 484
a) w jednostkach powiązanych		2 862 282	4 084 550
– zbycie aktywów finansowych		543 050	-
– dywidendy i udziały w zyskach		282 537	3 462 063
– spłata udzielonych pożyczek		343 390	615 792
– odsetki		9 604	6 695
– wykup certyfikatów		1 683 701	-
b) w pozostałych jednostkach		36 172	28 934
– zbycie aktywów finansowych		36 172	1 506
– spłata udzielonych pożyczek		-	26 793
– odsetki		-	635

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[W TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
II. Wydatki		(129 868)	(4 713 422)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(748)	(2 287)
Na aktywa finansowe, w tym:		(128 671)	(4 711 135)
a) w jednostkach powiązanych		(128 671)	(4 711 135)
– nabycie aktywów finansowych		(811)	(4 111 317)
– udzielone pożyczki		(127 860)	(599 818)
Inne wydatki inwestycyjne		(449)	–
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 771 923	(589 091)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		647 955	747 520
Kredyty i pożyczki		547 955	517 520
Emisja dłużnych papierów wartościowych		100 000	230 000
II. Wydatki		(3 336 891)	(215 065)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(2 459 636)	–
Spląty kredytów i pożyczek		(591 694)	(25 770)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(225 000)	(135 000)
Odsetki		(60 561)	(54 295)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(2 688 936)	532 455
Przepływy pieniężne netto, razem		2 494	(37 662)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		2 494	(37 662)
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		1 927	4 549
Środki pieniężne na początek okresu	25	19 048	56 710
Środki pieniężne na koniec okresu	25	21 542	19 048

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

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2016 r.		20 635	105 926	555 763	2 953 433	-	3 635 757
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13	-	939 474	400 000	(783 711)	-	555 763
Dywidenda wypłacona	13	-	-	(840 520)	(2 174 879)	-	(3 015 399)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13	-	-	(66 030)	-	-	(66 030)
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	275 523	275 523
Zmiany razem		-	939 474	(506 550)	(2 958 590)	275 523	(2 250 143)
Stan na 31 grudnia 2016 r.		20 635	1 045 400	49 213	(5 157)	275 523	1 385 614
Stan na 1 stycznia 2015 r.		20 635	635 536	-	26 153	-	682 324
Korekty wyniku z lat ubiegłych		-	-	-	(5 157)	-	(5 157)
Stan na 1 stycznia 2015 r.		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 r.		20 635	105 926	555 763	(5 157)	2 958 590	3 635 757

02

Informacje ogólne

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także 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 r. i jest spółką akcyjną

wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg rynku regulowanego – WIG-Nieruchomości (wcześniej – WIG-Developeperzy). Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

SKŁAD ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. NA 31 GRUDNIA 2016 R.



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Skład Zarządu Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2015 r:

Piotr Gromniak – Prezes Zarządu

Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu

Artur Langner – Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu.

**SKŁAD RADY NADZORCZEJ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31 GRUDNIA 2016 R.**



Karim Khairallah
Przewodniczący



Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Członek Rady Nadzorczej
spełniający kryteria niezależności



Przemysław Krych
Członek Rady Nadzorczej



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej



Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza na 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r. funkcjonuje w niezmiennym składzie.

Komitet Audytu na 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r. funkcjonuje w niezmiennym składzie:

Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu

Maciej Dyjas – Członek Komitetu Audytu

Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu.

03

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.

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 Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską („MSSF”). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. 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 rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 25 kwietnia 2017 r.

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

04

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

Zasady i polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2016 roku. W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2016 r.:

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

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

05

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- a. MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- b. MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka nie spodziewa się że standard będzie miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- c. Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później.
- d. Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38. Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później.
- e. MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014), obejmujący zmiany do MSSF 15. Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano 11 września 2015) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka zastosuje MSSF 15 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- f. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później.
- g. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- h. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- i. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012–2014 (opublikowano dnia 25 września 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

- j. Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- k. Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 r. lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

06

Podstawowe zasady rachunkowości

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

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

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

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

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

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

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

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

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze

sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

LEASING

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty, (gdy Spółka jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Spółka jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są do rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓŁZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów

netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

ZAPASY

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

zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- instrumenty pochodne niespełniające warunków rachunkowości zabezpieczeń.
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
- niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

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

AKTYWA FINANSOWE WYKAZYWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Zarówno na moment początkowego ujęcia, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

INSTRUMENTY POCHODNE

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w bilansie Spółki.

POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone to niepochodne aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane, jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępne do sprzedaży.

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych

lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Odpisy aktualizujące od pożyczek udzielonych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków pożyczek udzielonych.

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności handlowe i pozostałe należności ujmuje się w początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

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

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są, co do zasady według zamortyzowanego kosztu, stosując metodą efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT doku-

mentującymi udzielenie zaliczki.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

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

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych na rachunek wyników.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Odpisy aktualizujące wartości aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

UMOWY GWARANCJI FINANSOWYCH

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości

godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

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

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

PODATEK DOCHODOWY

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

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócą się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka

będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany. Spółka aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentuje łącznie.

KAPITAŁY WŁASNE

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

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

REZERWY

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

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE – W TYM HANDLOWE

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zrachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów

wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.

TRANSAKCJE WALUTOWE

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego dla danej transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są

wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

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 wyodrębniła segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

07

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.: sprze-

danej 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.

08

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, WSPÓLZALEŻNYCH 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 2016 r. 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 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	2 328 625	4 264 550
Przychody / koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	(4 420)	(430 299)
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tytułu potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	23 286	42 645
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	23 286	42 645
Podatek dochodowy	4 426	8 103
Razem: wpływ na wynik netto okresu	18 862	34 542

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.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

PODATKI BIEŻĄCE - NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ICH ROZLICZENIAMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Od 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu

sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej.

Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie:

- nieuzasadnionego dzielenia operacji,
- angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego,
- elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz
- inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych,

mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąmane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

09

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, środkami pieniężnymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmien-

nej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan udzielonych pożyczek	93 649	278 752
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	7 841	13 605
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	936	2 788
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	936	2 788
Podatek dochodowy	178	530
Razem: wpływ na wynik netto okresu	758	2 258

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, w których oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR powiększonej o marżę. Gdyby na 31 grudnia 2016 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub

niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy, wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 758 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH – ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	885 917	1 009 835
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	43 893	46 870
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	8 859	10 098
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	8 859	10 098
Podatek dochodowy	1 683	1 919
Razem: wpływ na wynik netto okresu	7 176	8 179

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH – ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan środków pieniężnych	42 426	35 619
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	677	754
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	424	356
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	424	356
Podatek dochodowy	81	68
Razem: wpływ na wynik netto okresu	343	288

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH – ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU KREDYTÓW [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Stan zobowiązań z tytułu kredytów	-	15 582
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(2 176)	(2 184)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	-	156
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	-	156
Podatek dochodowy	-	30
Razem: wpływ na wynik netto okresu	-	126

Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury po-

zwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiąza-

nych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, polegające na tym, że Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowo linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest przez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach. Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu

umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 r.:

**ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2016 R.
[W TYS. PLN]**

Okres	Gwarancje finansowe	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Kredyty
Do 1 roku	64 763	176 634	170 210	-
Powyżej 1 roku do 3 lat	692 181	609 960	-	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	136 487	99 323	-	-
Powyżej 5 lat	12 548	-	-	-
Razem	905 979	885 917	170 210	-

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2016 r. i na 31 grudnia 2015 r. była zgodna z celami Spółki.

**ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2015 R.
[W TYS. PLN]**

Okres	Gwarancje finansowe	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Kredyty
Do 1 roku	332 173	243 261	48 563	15 582
Powyżej 1 roku do 3 lat	255 690	604 145	-	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	25 628	162 429	-	-
Powyżej 5 lat	269 567	-	-	-
Razem	883 058	1 009 835	48 563	15 582

10

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Spółka, zarządzając tym ryzykiem, podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA [W TYS. PLN]

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	14, 16	1 347 458	1 527 429
Zobowiązania z tytułu dywidendy	24	66 030	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	(42 426)	(35 619)
Zadłużenie netto		1 371 062	1 491 810
Kapitał własny razem		1 385 614	3 635 757
Kapitał ogółem		2 756 676	5 127 567
Wskaźnik zadłużenia		49,74%	29,09%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2016 r. i na 31 grudnia 2015 r. roku była zgodna z celami Spółki.



Dodatkowe objaśnienia

ISTOTNE UMOWY ZAWARTE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI REALIZOWANE W TRAKCIE OKRESU.

W związku z przyjętym przez Grupę „Echo Investment” S.A. modelem realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych oraz wybranych projektów mieszkaniowych przez odrębny podmiot zależny, duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązаныmi.

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ZA 2016 R.[W TYS. PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent – inwestor	Wartość transakcji
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z budową biurowca West Link we Wrocławiu	1.07.2016	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K.	1 090
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego we Wrocławiu	1.04.2016	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. K.	2 329
Wykonanie prac zmierzających do uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę budynku Q22 w Warszawie	24.06.2010	Q22 PE – 128 Sp. z o.o. Sp. K.	2 881
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca Q22 w Warszawie	1.07.2013	Q22 PE – 128 Sp. z o.o. Sp. K.	5 023
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca Tryton w Gdańsku	31.20.2016	Tryton – Projekt Echo – 127 Park Sp. z o.o. Sp. K.	1 090
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją centrum handlowego Galeria Libero w Katowicach	1.07.2016	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp. K.	3 598
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca Nobilis we Wrocławiu	31.10.2014	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K.	2 285
Ukończenie budowy budynku biurowego w Katowicach	6.05.2016	Projekt Echo – 135 Sp. K.	20 596
Ukończenie budowy budynku biurowego w Łodzi	1.06.2016	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. – Sp. K.	19 462
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca Symetris w Łodzi	6.05.2016	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. – Sp. K.	1 054
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca O3 Business Campus II w Krakowie	1.04.2016	Echo- Opolska Biznes Park Sp. z o.o. SKA	2 693
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z rozbudową centrum handlowego Galaxy w Szczecinie	1.06.2016	Galaxy – Projekt Echo -106 Sp. z o.o. Sp. K.	3 240
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z budową centrum handlowego w Warszawie	15.09.2016	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp. K.	2 001

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI NA DZIEŃ 31.12.2016 [W TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	177 995	22 808	66 653	5 240
Zarząd Spółki	39	-	-	-
Razem	178 034	22 808	66 653	5 240

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI NA DZIEŃ 31.12.2015 [W TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	124 637	13 350	23 875	1 290
Zarząd Spółki	39	-	-	-
Razem	124 676	13 350	23 875	1 290

12

Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

USTANOWIENIE PROGRAMU EMISJI PUBLICZNYCH OBLIGACJI

Zarząd Echo Investment podjął 27 lutego 2017 r. uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji publicznych obligacji o wartości do 300 mln zł, lub równowartości tej kwoty w euro. Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Prospekt Emisyjny. Planuje wprowadzić wyemitowane obligacje do obrotu na rynku regulowanym Catalyst. Wszelkie szczegóły dotyczące emisji, w tym m.in. harmonogram, waluta emisji, termin zapadalności czy wysokość oprocentowania, będą określone w Prospekcie Emisyjnym oraz w ostatecznych warunkach emisji danej serii obligacji.

EMISJA OBLIGACJI KUPONOWYCH O WARTOŚCI 155 MLN ZŁ

31 marca 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe o łącznej wartości nominalnej 155 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 marca 2021 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

13

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN JEŚLI NIE ZAZNACZONO INACZEJ]

	2016			2015	
	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Nicklas Lindberg (powołany 18.04.2016)	768 742	658 890	369 714 EUR	-	-
Maciej Drozd (powołany 16.07.2015)	1 097 595	440 780	401 338	734 000	-
Piotr Gromniak	618 000	829 000	135 000	1 399 000	-
Artur Langner	546 000	766 000	120 000	1 238 000	-
Rafał Mazurczak (powołany 15.09.2016)	60 000	-	365 500	-	-
Marcin Materny (powołany 15.09.2016)	60 000	-	115 500	-	-
Waldemar Lesiak (zrezygnował 30.05.2016)	314 491	382 000	969 244	1 238 000	-

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2015 r. pobrały dodatkowo premie w łącznej kwocie 5 561 000 zł.



SYSTEM PREMIOWY

Kontrakt managerski Nicklasa Lindberga z 18 kwietnia 2016 r. przewiduje wynagrodzenie premiowe składające się z dwóch części:

- podstawowej, wypłacanej za rok 2016 i objętej kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- dodatkowej.

Wartość wynagrodzenia premiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment S.A. 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 wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie podlega wypłacie na koniec Umowy. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Nicklas Lindberg jest uprawniony do

otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok. Wycena programu motywacyjnego Nicklasa Lindberga dla potrzeb ujęcia księgowego na 31 grudnia 2016 r. wynosi 3 888 193 zł.

Wysokość premii pozostałych członków zarządu jest uzależniona od realizacji celów, stawianych corocznie poszczególnym członkom zarządu przez Radę Nadzorczą.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ
[PLN]

	2016		2015	
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah (powołany 10.06.2015)	-	-	-	-
Maciej Dyjas (powołany 10.06.2015)	60 000	-	19 000	-
Stefan Kawalec (powołany 10.06.2015)	180 000	-	31 000	-
Przemysław Krych (powołany 10.06.2015)	60 000	-	19 000	-
Laurent Luccioni (powołany 10.06.2015)	-	-	-	-
Nebil Senman (powołany 10.06.2015)	60 000	-	19 000	-
Sebastian Zilles (powołany 27.10.2015)	-	-	-	-
George Graham (pełnił funkcję od 10.06.2015 do 27.10.2015)	-	-	-	-
Wojciech Ciesielski (odwołany 10.06.2015)	-	-	-	-
Andrzej Majcher (odwołany 10.06.2015)	-	-	32 000	-
Mariusz Waniotka (odwołany 10.06.2015)	-	-	32 000	-
Robert Oskard (odwołany 10.06.2015)	-	-	19 000	-
Karol Żbikowski (odwołany 10.06.2015)	-	-	19 000	-



Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, wybrała 13 lipca 2016 r. podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych: Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na

listę biegłych rewidentów pod nr 130. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z EY Audyt Polska w przedmiocie badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki w latach 2016 – 2017.

WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE LUB WYPŁACONE ERNST & YOUNG AUDYT POLSKA SP. Z O.O. SP. K.

Tytuł	Kwota (PLN)
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2015	581 000
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2016	415 000
Inne usługi – list poświadczający	234 500



Noty objaśniające

01

Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	281	160
– oprogramowanie komputerowe	235	108
Razem	281	160

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2016 r.

NOTA 1B

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [W TYS. PLN]

za okres od 01.01.2016 – 31.12.2016	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 435	711	6 146
Zwiększenia	221	115	336
– z tytułu zakupu	221	115	336
Zmniejszenia	–	(26)	(26)
– z tytułu sprzedaży	–	(26)	(26)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 656	800	6 456
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 327)	(659)	(5 986)
Amortyzacja za okres	(94)	(95)	(189)
– z tytułu planowania	(94)	(121)	(215)
– z tytułu sprzedaży	–	26	26
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 421)	(754)	(6 175)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	235	46	281

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości – metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych – nieprzekazane do użytkowania na 31 grudnia 2016 r. nie są amortyzowane.

**ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH
[W TYS. PLN]**

za okres od 01.01.2015 – 31.12.2015	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 386	666	6 052
Zwiększenia	49	46	95
- z tytułu zakupu	49	46	95
Zmniejszenia	-	(1)	(1)
- z tytułu sprzedaży	-	(1)	(1)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 435	711	6 146
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 068)	(512)	(5 580)
Amortyzacja za okres	(259)	(147)	(406)
- z tytułu planowania	(259)	(148)	(407)
- z tytułu sprzedaży	-	1	1
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 327)	(659)	(5 986)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	108	52	160

NOTA 2A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Środki trwałe, w tym:	4 892	6 945
- grunty	160	163
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 297	2 759
- urządzenia techniczne i maszyny	120	121
- środki transportu	1 877	3 276
- inne środki trwałe	438	626
Środki trwałe w budowie	139	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Razem	5 031	6 945

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 2B

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH
[W TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2016 – 31.12.2016	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	168	3 263	4 900	9 514	3 380	21 225
Zwiększenia	64	231	228	11	173	707
– z tytułu zakupu	–	–	228	11	173	412
– z tytułu przeniesienia z zapasów	64	231	–	–	–	295
Zmniejszenia	(67)	(703)	(130)	(2 852)	(133)	(3 885)
– z tytułu sprzedaży	(67)	(703)	(130)	(2 852)	(133)	(3 885)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	165	2 791	4 998	6 673	3 420	18 047
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(5)	(504)	(4 779)	(6 238)	(2 754)	(14 280)
Amortyzacja za okres	–	10	(99)	1 442	(228)	1 125
– z tytułu amortyzacji	(1)	(80)	(226)	(1 112)	(248)	(1 667)
– z tytułu sprzedaży	(1)	(90)	(127)	(2 554)	(20)	(2 792)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5)	(494)	(4 878)	(4 796)	(2 982)	(13 155)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	160	2 297	120	1 877	438	4 892

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi 58 tys. PLN.

**ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH
[W TYS. PLN]**

Za okres od 01.01.2015 – 31.12.2015	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	168	3 263	4 929	12 370	4 079	24 809
Zwiększenia	-	-	427	1 471	284	2 182
- z tytułu zakupu	-	-	427	1 471	284	2 182
Zmniejszenia	-	-	(456)	(4 327)	(983)	(5 766)
- z tytułu likwidacji	-	-	(2)	-	-	(2)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(454)	(4 327)	(983)	(5 764)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	168	3 263	4 900	9 514	3 380	21 225
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(3)	(414)	(4 668)	(9 020)	(3 457)	(17 562)
Amortyzacja za okres	(2)	(90)	(111)	2 782	703	3 282
- z tytułu amortyzacji	(2)	(90)	(407)	(1 317)	(263)	(2 079)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(294)	(4 099)	(966)	(5 359)
- z tytułu likwidacji	-	-	(2)	-	-	(2)
- inwentaryzacja	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5)	(504)	(4 779)	(6 238)	(2 754)	(14 280)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	163	2 759	121	3 276	626	6 945

NOTA 3A

**ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH
[W TYS. PLN]**

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	6 285	2 903
Zwiększenia	2 765	3 382
- z tytułu przeniesienia z zapasów	-	3 368
- z tytułu zmiany wyceny nieruchomości	2 765	14
Zmniejszenia	(3 402)	-
- z tytułu sprzedaży	(3 402)	-
- z tytułu zmiany wyceny nieruchomości	-	-
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	5 648	6 285

Spółka nieruchomości inwestycyjne ujmuje na początku według ceny nabycia/kosztu wytworzonego. Po początkowym ujęciu 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 31 grudnia 2016 r. Spółka posiadała nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2016 r.

NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE – WPŁYW NA WYNIK
[W TYS. PLN]

	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	529	477
Bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(470)	(424)
Bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	–	–

NOTA 4A

UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		
– w jednostkach zależnych	2 328 625	464 154
– w jednostkach współzależnych	–	–
– w jednostkach stowarzyszonych	–	13
Razem	2 328 625	464 167

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

W ramach porządkowania struktury grupy, Zarząd Echo Investment przeprowadził w pierwszym półroczu 2016 r. 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 r. Echo Investment przeniósł na rzecz EPP NV własność wszystkich wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszy: Forum XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (nr rejestru funduszy inwestycyjnych RfI 536) 11 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 Przemysłu, 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 czerwca 2016 r. Echo Investment oraz EPP NV zawarły z Redefine Properties Li-

mitted 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.

Na 31 grudnia 2016 r. Echo Investment S.A. nie posiada udziałów w spółce Echo Polska Properties N.V. 30 lipca 2016 r. spółka Echo Prime Assets B.V. wydała na rzecz Echo Investment S.A. własne udziały. Udziały zostały pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci udziałów spółki Echo Polska Properties N.V.

NOTA 4B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Stan na początek okresu, w tym:	464 167	867 470
- akcje i udziały	464 167	867 470
Zwiększenia	3 058 040	28 502
- zakup udziałów	2 088 862	13 663
- podwyższenie kapitału	969 178	14 839
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	-
Zmniejszenia	(1 193 582)	(431 805)
- sprzedaż udziałów	(1 168 162)	(1 506)
- obniżenie kapitałów	(21 000)	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(4 420)	(430 299)
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	2 328 625	464 167
- akcje i udziały	2 328 625	464 167

W 2016 r. Spółka nabyła udziały m.in. następujących 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,
- Echo Prime Assets BV. Wartość – 1.848.563 tys. PLN,
- CogI li Poland Limited Sp. z.o.o. Wartość – 37 tys. PLN,
- CogI Poland Limited Sp. z.o.o. Wartość – 37 tys. PLN,
- CogI Iii Poland Limited Sp. z.o.o. Wartość – 37 tys. PLN,
- Compass Offices Management Poland Ltd Sp. z.o.o. Wartość – 37 tys. PLN,
- Compass Offices Services Poland Ltd Sp. z.o.o. Wartość – 37 tys. PLN,
- Elmira Investments Sp. z.o.o. Wartość – 13 tys. PLN,
- Projekt 13 – Ge Sp. z o.o. SKA. Wartość – 24 tys. PLN,
- Projekt 14 – Ge Sp. z o.o. SKA. Wartość – 24 tys. PLN,
- Projekt 12 – Ge Sp. z o.o. SKA. Wartość – 24 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 Pe-43 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,
- Duże Naramowice – PE-111 Sp. z.o.o. SKA. Wartość – 176 141 tys. PLN,
- Galeria Olimpia-Pe98 Sp.zoo Spk. Wartość – 1 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 o.o. 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 Sp. z.o.o. SKA. Wartość – 24 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 o.o. 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 o.o. Wartość – 76 tys. PLN,
- Projekt Echo – 69 Sp. z o.o. Wartość – 115 tys. PLN,
- Projekt Echo – 43 Sp. z o.o. Wartość – 51 tys. PLN,
- Projekt Echo – 125 Sp. z o.o. Wartość – 31 tys. PLN,
- Projekt Echo – 109 Sp. z o.o. Wartość – 51 tys. PLN,
- Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Wartość – 31 tys. PLN,

W 2016 r. Spółka zbyła udziały następujących spółek:

- Echo – Babka Tower – Sp. K. Wartość – 1 tys. PLN,
- Galeria Katowice – PE-120’ SKA. Wartość – 3 tys. PLN,
- Babka Tower – Pe 93 Sp. z o.o. SKA. Wartość – 1 tys. PLN,
- Projekt Beethovena – PE-122 SKA. Wartość – 1 tys. PLN,
- Sagittarius – PE-113 Sp. K. Wartość – 50 tys. PLN,

- Projekt Echo – 124 Sp. z o.o. Wartość – 31 tys. PLN,
- Projekt Echo – 118 Sp. z o.o. Wartość – 26 tys. PLN,
- Vousoka Polska Sp. z o.o. Wartość – 29 tys. PLN,
- Projekt Echo – 106 Sp. z o.o. Wartość – 51 tys. PLN,
- Projekt Echo – 98 Sp. z o.o. Wartość – 76 tys. PLN,
- Camas Investments Sp. K. Wartość – 15 tys. PLN,
- Camas Investments Sp. z o.o. Wartość – 12 tys. PLN,
- Projekt Echo – 135 Sp. K. Wartość – 6 tys. PLN,
- Echo Polska Properties NV. Wartość – 511 716 tys. PLN,
- Ei Property Management-Ge Sp. z.o.o. Spk. Wartość – 50 tys. PLN,
- Echo Facility Management Sp. K. Wartość – 11 tys. PLN,
- Echo Polska Properties NV. Wartość – 456 652 tys. PLN,
- Projekt Echo – 138 Sp. K. Wartość – 6 tys. PLN,
- Projekt 137-City Space-Gp Sp. K. Wartość – 6 tys. PLN,
- Projekt 133-City Space-Gp Sp. K. Wartość – 6 tys. PLN,
- Projekt 132 – City Space-Gp Sp. K. Wartość – 6 tys. PLN,
- Verwood Investments Sp. z o.o.wartość 13 tys. PLN,
- Doxent Investments Sp. z o.o. Wartość – 13 tys. PLN,
- Elissea Investments Sp. z o.o.wartość 13 tys. PLN,
- Elmira Investments Sp. z o.o.wartość 60 tys. PLN,
- Projekt Echo – 108 Sp. z o.o. Wartość – 251 tys. PLN,
- Fianar Investments Sp. z o.o. Wartość – 13 tys. PLN,
- Gosfors Investments Sp. z o.o. Wartość – 13 tys. PLN,
- Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Wartość – 6 tys. PLN,

- Projekt Echo – 121 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 112 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 123 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 125 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 124 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. Wartość – 50 tys. PLN,
- Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 137 Sp. z o.o. Wartość – 25 tys. PLN,
- Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Wartość – 5 tys. PLN,

W 2016 roku Spółka dokonała obniżenia kapitału w jednostce zależnej:

- Echo-Kasztanowa Aleja Sp. K. Wartość – 21 000 tys. PLN.

W 2016 r. Spółka dokonała podwyższenia kapitału w następujących jednostkach zależnych:

- Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. Wartość – 35 tys. PLN,
- Echo-Browary Warszawskie Sp. z.o.o. Wartość – 50 tys. PLN,
- Echo – Advisory Services Sp. z o.o. Wartość – 50 tys. PLN,
- Projekt Echo – 133 Sp. z o.o. Wartość – 196 tys. PLN,
- Echo Polska Properties N.V. Wartość – 968 367 tys. PLN,
- Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.wartość 25 tys. PLN,

NOTA 4C

ZASTAWY NA UDZIAŁACH I AKCJACH

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki Projekt Echo 127 Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Kielce – Projekt Echo – 109 Sp. z o.o. Sp. K. przez HSBC Bank w wysokości 495 mln EUR. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na udziałach i akcjach.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki Projekt Echo 117 Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Nobilis – Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp. K. przez mBank S.A. w wysokości 30 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki Projekt Echo 117 Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Nobilis – Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp. K. przez mBank S.A. w wysokości 3 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki Projekt Echo 131 Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Symetris – Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp. K. przez BGZ BNP Paribas S.A. w wysokości 37 mln EUR. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na udziałach i akcjach.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki Projekt Echo 131 Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Symetris – Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp. K. przez BGZ BNP Paribas S.A. w wysokości 5 mln PLN. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na udziałach i akcjach.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. przez Bank Zachodni WBK SA w wysokości 286 mln EUR. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na udziałach i akcjach.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. K. przez HSBC Bank w wysokości 495 mln EUR. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na udziałach i akcjach.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp.K jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. K. przez HSBC Bank w wysokości 495 mln EUR. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na udziałach i akcjach.

NOTA 4D

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"Projekt Echo – 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
2	"Echo – Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 439	-	-	-	199 439	99,9925%	99,9925%	brak
3	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(2 663)	(2 400)	(5 063)	-	99,9875%	99,9875%	brak
4	"Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0059%	0,0059%	brak
5	"PPR – Projekt Echo – 77" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
6	"Echo – SPV 7 " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
7	"Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i za- rządzenia	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
8	"Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak
9	"Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	dział.rachunkowo – księ- gowa	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
10	"Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
11	"Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	1 008	–	(1 008)	–	–	99,95%	99,95%	brak
12	"Echo – Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	51	–	–	–	51	99,00%	99,00%	brak
13	"Echo – Opolska Biznes Park " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	–	–	–	52	100,00%	100,00%	brak
14	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	–	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
15	"Echo – Advisory Services" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(15)	–	(15)	85	99,00%	99,00%	brak
16	"Echo – Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	(35)	(50)	1	99,00%	99,00%	brak
17	"Echo – Browary Warszawskie" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(14)	(57)	(71)	29	99,00%	99,00%	brak
18	Echo Investment Hungary Ingatlanhasz- nositoKFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(80 207)	–	(80 207)	8 923	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	–	–	–	451	99,90%	99,90%	brak
20	"Echo – Klimt House Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	–	(200)	(200)	301	99,90%	99,90%	brak
21	"Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	–	–	–	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
22	Echo Projekt Management Ingatlanhasz- nosito KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomo- ściami	2 126	(2 126)	–	(2 126)	–	100,00%	100,00%	brak
23	"53 – Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	–	0,0504%	0,0504%	brak
24	"Echo – Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	–	(49)	(49)	1	0,0128%	0,0128%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
25	"Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,0651%	0,0651%	brak	
26	"Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	–	–	17	0,0127%	0,0127%	brak	
27	Projekt Naramowice – Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	63 753	–	–	63 753	0,0319%	0,0319%	brak	
28	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,0005%	0,0005%	brak	
29	"Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,0001%	0,0001%	brak	
30	Echo – Nowy Mokatów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	–	–	94	99,90%	99,90%	brak	
31	"Projekt Echo – 77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	–	(14)	99,90%	99,90%	brak	
32	Metropolis – "Grupa Echo 121" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,000050%	0,000050%	brak	
33	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(610)	–	(610)	56	100,00%	100,00%	brak
34	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	16	–	–	16	100,00%	100,00%	brak	
35	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 987	(3 914)	(43)	(3 957)	1 030	99,9998%	99,9998%	brak
36	EI Projekt Cyp – 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	(56 028)	–	(56 028)	–	99,99%	99,99%	brak
37	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	(374 306)	–	(374 306)	26	25,3996%	25,3996%	brak
38	"Projekt Echo – 95" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	61	–	(33)	(33)	28	99,80%	99,80%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
39	"Projekt Echo – 96" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	–	–	–	26	99,80%	99,80%	brak
40	"Projekt Echo – 99" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	–	(42)	(42)	55	99,80%	99,80%	brak
41	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	11	–	–	–	11	99,90%	99,90%	brak
42	Projekt 1 – "Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	–	–	–	2	0,000042%	0,000042%	brak
43	"Echo – Pod Klonami Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	–	–	–	10	99,00%	99,00%	brak
44	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	–	(43)	(43)	79	99,00%	99,00%	brak
45	"Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	–	–	–	11	100,00%	100,00%	brak
46	"Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	–	0,00%	0,00%	brak
47	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	–	(76)	(76)	1 175	99,00%	99,00%	brak
48	"Projekt Echo – 100" Sp. z o.o.	Kielce	dział.rachunkowo – księ- gowa	63	–	(27)	(27)	36	100,00%	100,00%	brak
49	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	–	(105)	(105)	–	99,00%	99,00%	brak
50	Echo Innovations – Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	52	–	(42)	(42)	10	99,80%	99,80%	brak
51	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	–	(50)	(50)	–	99,90%	99,90%	brak
52	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	–	(35)	(35)	16	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
53	"Echo – Property Poznan 1" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-		-	197	99,00%	99,00%	brak
54	Projekt K-6 – "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	(50)	(50)	11	99,9980%	99,9980%	brak
55	Projekt 12 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-		-	24	0,0040%	0,0040%	brak
56	Projekt 13 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-		-	24	0,0040%	0,0040%	brak
57	Projekt 14 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	24	-		-	24	0,0040%	0,0040%	brak
58	Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	51	-		-	51	100,00%	100,00%	brak
59	Projekt 15 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(29)	(29)	21	100,00%	100,00%	brak
60	Projekt 16 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
61	Projekt 17 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
62	Projekt 18 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
63	Projekt 19 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(30)	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
64	Projekt 20 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
65	Projekt 21 – "Grupa Echo" Sp. z o.o – S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(30)	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
66	Projekt 22 – "Grupa Echo" Sp. z o.o- S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
67	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	poz. finan. dział.usługowa, z wyłacz. ubezpiecz. I fun- duszów emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
68	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	-	(29)	(29)	72	99,95%	99,95%	brak
69	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
70	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
71	Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
72	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	99,83%	99,83%	brak
73	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	99,83%	99,83%	brak
74	Projekt Echo – 117 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	99,83%	99,83%	brak
75	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	26	-			26	99,80%	99,80%	brak
76	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
77	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
78	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
79	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak
80	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-			31	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
81	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	–	–	–	31	100,00%	100,00%	brak
82	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	–	–	–	51	99,90%	99,90%	brak
83	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	–	–	–	31	100,00%	100,00%	brak
84	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	–	–	–	31	100,00%	100,00%	brak
85	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
86	Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	–	1,00%	1,00%	brak
87	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	–	–	–	31	100,00%	100,00%	brak
88	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	–	–	–	31	100,00%	100,00%	brak
89	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	–	–	–	31	100,00%	100,00%	brak
90	EI Option S.A.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	14 060	(14 060)	–	(14 060)	–	100,00%	100,00%	brak
91	Projekt Echo – 136 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	99,00%	99,00%	brak
92	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	13	–	–	–	13	100,00%	100,00%	brak
93	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	12	–	–	–	12	100,00%	100,00%	brak
94	Selmer Investments Sp. K.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	14	–	–	–	14	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
95	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	12	-		-	12	100,00%	100,00%	brak
96	Cornwall Investments Sp. K.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	15	-		-	15	100,00%	100,00%	brak
97	City Space – SPV2 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-		-	37	100,00%	100,00%	brak
98	City Space – SPV3 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-		-	37	100,00%	100,00%	brak
99	City Space – GP Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-	(37)	(37)	-	100,00%	100,00%	brak
100	City Space – Management Sp. z o.o.	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników	37	-	(37)	(37)	-	100,00%	100,00%	brak
101	City Space – SPV1 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-		-	37	100,00%	100,00%	brak
102	Echo Prime Assets BV	Amsterdam		1 842 522	-		-	1 842 522	100,00%	100,00%	brak
			Razem	2 887 503	(554 391)	(4 487)	(558 878)	2 328 625			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
			Razem	34	(34)	-	(34)	-			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				2 887 557	(554 425)	(4 487)	(558 912)	2 328 625			

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na dzień 31 grudnia 2016 roku w pozycji „aktualizacja wartości inwestycji” w przychodach / kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wysokości 4 487 tys. PLN

Spółka posiada 100 % kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki, za wyjątkiem Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. i Projekt Saska Sp. z o.o..

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS – Projekt CS Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,0040%	0,0040%	brak	
2	"Projekt Echo – 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	–	–	51	99,00%	99,00%	brak	
3	"Echo – Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 440	–	–	199 440	99,25%	99,25%	brak	
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(2 663)	(2 663)	2 400	99,9875%	99,9875%	brak	
5	"Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	–	–	1	0,0059%	0,0059%	brak	
6	"PPR – Projekt Echo – 77" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,0002%	0,0002%	brak	
7	"Echo – SPV 7 " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	–	–	188 601	99,9989%	99,9989%	brak	
8	"Echo – Centrum Przemysł – Projekt Echo – 118" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	0,0013%	0,0013%	brak	
9	"Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i za- rządzenia	52	–	–	52	100,00%	100,00%	brak	
10	"Veneda – Projekt Echo – 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	–	–	1	0,0074%	0,0074%	brak	
11	"Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	–	–	16	0,0219%	0,0219%	brak	
12	"Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	dział.rachunkowo – księ- gowa	52	–	–	52	99,00%	99,00%	brak	
13	"Babka Tower – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	–	–	1	0,0083%	0,0083%	brak	

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
14	"Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	–	–	–	1	0,0067%	0,0067%	brak
15	"A4 Business Park – Iris Capital Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	51	–	–	–	51	2,20%	2,20%	brak
16	"Echo – Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	1 008	–	–	–	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo – Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	51	–	–	–	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Echo – Opolska Biznes Park " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	–	–	–	52	100,00%	100,00%	brak
19	Echo –Galeria Amber Sp. z o.o. – S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)	–	(49)	2	0,825%	0,825%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątkowo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	–	–	–	24	0,0521%	0,0521%	brak
21	"Echo Investment Property Management–Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	51	–	–	–	51	99,00%	99,00%	brak
22	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	–	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo –Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	–	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
24	"Echo – Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	–	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo –43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)	–	(10)	41	99,00%	99,00%	brak
26	"Echo – Browary Warszawskie" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)	–	(14)	37	99,00%	99,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
27	Echo Investment Hungary IngatlanhasznosítóKFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)	(40 114)	(80 207)	8 923	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-	-	-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo – Klimt House Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-	-	-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(1 035)	(1 091)	(2 126)	-	100,00%	100,00%	brak
32	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0009%	0,0009%	brak
33	"53 – Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0504%	0,0504%	brak
34	"Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0031%	0,0031%	brak
35	"Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0673%	0,0673%	brak
36	Projekt Beethovena – "Grupa Echo – 122" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0022%	0,0022%	brak
37	"Echo – Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak
38	"Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0651%	0,0651%	brak
39	"Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
40	"AVATAR – Projekt Echo – 119" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0004%	0,0004%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
41	Projekt Naramowice – "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	20	-	-	-	20	0,0319%	0,0319%	brak
42	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak
43	"Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
44	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	-	94	99,9000%	99,9000%	brak
45	"Projekt Echo –69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-	-	-	115	99,99%	99,99%	brak
46	"Projekt Echo –70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)	-	(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
47	"Projekt Echo –77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
48	Metropolis – "Grupa Echo 121" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,00005%	0,00005%	brak
49	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)	(291)	(610)	56	100,0000%	100,0000%	brak
50	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wnosze. budynków	16	-	-	-	16	100,00%	100,00%	brak
51	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 986	(3 478)	(436)	(3 914)	1 072	99,9998%	99,9998%	brak
52	EI Projekt Cyp – 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	(56 028)	-	(56 028)	-	99,99%	99,99%	brak
53	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	-	(374 306)	(374 306)	26	25,3996%	25,3996%	brak
54	"Projekt Echo – 95" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
55	"Projekt Echo – 96" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	–	–	–	26	99,80%	99,80%	brak
56	"Projekt Echo – 97" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	75	–	–	–	75	99,80%	99,80%	brak
57	"Projekt Echo – 98" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	75	–	–	–	75	99,80%	99,80%	brak
58	"Projekt Echo – 99" Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	–	–	–	97	99,80%	99,80%	brak
59	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	11	–	–	–	11	99,90%	99,90%	brak
60	Projekt 1 – "Grupa Echo Sp. z. o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	–	–	–	2	0,000042%	0,000042%	brak
61	Vousoka Polska Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	–	0,0040%	0,0040%	brak
62	"Echo – Pod Klonami Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	–	–	–	10	99,00%	99,00%	brak
63	"Echo Investment Facility Management – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	–	–	–	11	99,00%	99,00%	brak
64	Vousoka Polska S. z o. o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	29	–	–	–	29	99,00%	99,00%	brak
65	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	–	–	–	122	99,0000%	99,0000%	brak
66	"Pamiętkowo" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	–	–	–	83	99,0000%	99,0000%	brak
67	"Echo – West Gate Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	–	–	–	1	0%	0%	brak
68	"Projekt 4 – Grupa Echo – 116 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	–	–	–	11	100,0000%	100,0000%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
69	"Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0%	0%	brak
70	Echo – Babka Tower Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,004%	0,004%	brak
71	"Echo – Park Rozwoju Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0002%	0,0002%	brak
72	"Echo – Galeria Lublin" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-	-	-	1 006	99,9000%	99,9000%	brak
73	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
74	ASTRA PARK – "Projekt Echo 69" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-	-	-	74	0,1083%	0,1083%	brak
75	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-	-	-	105	99,00%	99,00%	brak
76	Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-	-	-	101	99,0000%	99,0000%	brak
77	Vasco Investment Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-	-	-	90	99,0000%	99,0000%	brak
78	Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki – Magel- lan West Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
79	Projekt Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o. – S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,004%	0,004%	brak
80	Galaxy – Projekt Echo – 106 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,004%	0,004%	brak
81	Echo Innovations – Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	52	-	-	-	52	99,80%	99,80%	brak
82	Echo –West Gate Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-	-	-	290	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
83	Iris Capital Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-	-	-	122	100,00%	100,00%	brak
84	Projekt Echo – 101 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	800	-	-	-	800	99,99%	99,99%	brak
85	Projekt Echo – 102 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo – 103 Sp. z o.o.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo – 105 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo – 106 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo – 107 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
91	Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	250	-	-	-	250	99,98%	99,98%	brak
92	Projekt Echo – 109 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
93	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
94	"Echo – Property Poznan 1" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
95	"Echo – Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-	-	-	97	100,00%	100,00%	brak
96	Farrina InvestmentsSp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	61	-	-	-	61	99,90%	99,90%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
97	Elmira Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
98	Projekt K-6 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	-	61	99,998%	99,998%	brak
99	"Projekt 11 - Projekt Echo - 131" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,004%	0,004%	0,004%	brak
100	Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,004%	0,004%	0,004%	brak
101	Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,004%	0,004%	0,004%	brak
102	Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	-	-	-	-	0,004%	0,004%	0,004%	brak
103	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
104	Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
105	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
106	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
109	Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
110	Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
111	Projekt 22 – "Grupa Echo" Sp. z o.o- S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
112	Dellia Investment S.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	119				119	100,00%	100,00%	brak
113	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	poz. finan. dział.usługowa, z wyłacz. ubezpiecz. I fun- duszów emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
114	Magellan West Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
115	Galeria Katowice – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3	-		-	3	1,00%	1,00%	brak
116	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	-		-	101	99,95%	99,95%	brak
117	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
118	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
119	Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
120	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
121	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
122	Projekt Echo – 117 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
123	Projekt Echo – 118 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
124	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
125	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
126	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
127	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
128	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
129	Projekt Echo – 124 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
130	Projekt Echo – 125 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
131	Projekt Echo – 126 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
132	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
133	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
134	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	–	–	–	51	99,90%	99,90%	brak
135	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
136	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
137	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
138	Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	13 545	–	–	–	13 545	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
139	Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	1,00%	1,00%	brak
140	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	100,00%	100,00%	brak
141	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
142	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	100,00%	100,00%	brak
143	El Option S.A.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	14 060	–	(14 060)	(14 060)	–	100,00%	100,00%	brak
144	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	99,00%	99,00%	brak
145	Projekt Echo – 133 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	99,00%	99,00%	brak
146	Projekt Echo – 134 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	–	–	–	–	–	99,00%	99,00%	brak
147	Projekt Echo – 135 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	99,00%	99,00%	brak
148	Projekt Echo – 136 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	–	–	–	5	99,00%	99,00%	brak
149	Projekt Echo – 137 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	–	–	–	6	99,00%	99,00%	brak
150	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	13	–	–	–	13	100,00%	100,00%	brak
151	Verwood Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	13	–	–	–	13	100,00%	100,00%	brak
Razem				1 018 611	(124 159)	(430 298)	(554 457)	464 154			

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o.o.	Kielce	dział.rachunkowo – księ- gowa	13	–	–	–	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi pod- miotami	34	(34)	–	(34)	–	34,00%	34,00%	brak
Razem				47	(34)	–	(34)	13			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				1 018 658	(124 193)	(430 298)	(554 491)	464 167			

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na dzień 31 grudnia 2015 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. (430 298) tys. PLN

Spółka posiada 100 % kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki, za wyjątkiem „EBR Global Services” Sp. z o.o. i Projekt Saska Sp. z o.o..

NOTA 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Przekazane zaliczki	-	11 883
Certyfikaty inwestycyjne	-	3 800 383
Zaliczki na poczet udziałów	-	671
Należności za wykup certyfikatów i sprzedaż udziałów	160	269 878
Długoterminowe aktywa finansowe razem	160	4 082 815

Spółka w nocie 4A opisała transakcje: zbycia certyfikatów inwestycyjnych.

NOTA 6

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
- w jednostkach zależnych	-	-
- w pozostałych jednostkach	9 479	21
Razem	9 479	21

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 [W TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Outlet Park – Projekt Echo – 126 Spółka Sp. z o.o. Sp. K.	9 400	WIBOR 3M + marża	31 maja 2023
Razem	9 400		

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.

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI BEZ ODSETEK NA 31.12.2015 [W TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Jednostki niepowiązane – osoby fizyczne	21	WIBOR 3M + marża	marzec 2017 lipiec 2017
Razem	21		

NOTA 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	46 731	24 369
- instrumenty finansowe	8	-
- nieruchomości inwestycyjne	703	(234)
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 504)	(559)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(628)	(489)
- strata podatkowa	2 047	60
- zapasy	10 365	7 862
- udziały i akcje	34 234	23 596
- pozostałe	1 506	(5 867)
Zwiększenia:	2 505	23 446
- instrumenty finansowe	-	8
- nieruchomości inwestycyjne	-	937
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	705	-
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	960	-
- strata podatkowa	-	1 987
- zapasy	-	2 503
- udziały i akcje	840	10 638
- pozostałe	-	7 373
Zmniejszenia:	(8 977)	(1 084)
- instrumenty finansowe	(25)	-
- nieruchomości inwestycyjne	(525)	-
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	(945)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(139)
- strata podatkowa	(1 059)	-
- zapasy	(3 017)	-
- udziały i akcje	-	-
- pozostałe	(4 351)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu:	40 259	46 731
- instrumenty finansowe	(17)	8
- nieruchomości inwestycyjne	178	703
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(799)	(1 504)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	332	(628)
- strata podatkowa	988	2 047
- zapasy	7 348	10 365
- udziały i akcje	35 074	34 234
- pozostałe	(2 845)	1 506

NOTA 8A

ZAPASY [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Półprodukty i produkty w toku	264 602	253 492
Produkty gotowe	60 197	29 419
Towary	23 165	22 164
Razem	347 964	305 075

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 zmniejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

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

NOTA 8B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(1 289)	(31 588)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	17 041	15 548
Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy	15 751	(16 040)

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

Wartość zapasów rozpoznanych jako przychód/koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

Zmiana odpisu aktualizującego zapasów w 2016 roku dotyczy m.in. projektów mieszkaniowych Czarodziejska w Krakowie i Las Młociński w Warszawie

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2016 r. wyniosła 15 751 tys. zł (na 31 grudnia 2015 r.: (16 040 tys. zł)).

Produkcja w toku, do której w ciągu roku nie było kapitalizacji kosztów finansowania wyniosła na dzień 31 grudnia 2016 r. 34.833 tys. zł.

NOTA 9A

**NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE
[W TYS. PLN]**

	31.12.2016	31.12.2015
Należności od jednostek zależnych	113 826	55 568
Handlowe, o okresie spłaty:	66 653	23 875
– do 12 miesięcy	66 653	23 875
Inne:	47 173	31 693
– z tytułu wypłaty z zysku Sp. K.	47 173	–
Odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	–	–
Należności od pozostałych jednostek	21 862	6 040
Handlowe, o okresie spłaty:	9 708	1 857
– do 12 miesięcy	9 708	1 857
– powyżej 12 miesięcy	–	–
Z tytułu podatku dochodowego	–	2 234
Inne	6 293	1 508
Zaliczki na dostawy	5 861	441
Odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(205)	(701)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	135 688	61 608
– odpisy aktualizujące wartość należności razem	(205)	(701)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	135 893	62 309

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od wartości bilansowej.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2016 r. nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz usług realizacji inwestycji. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2016 r. wynosi 134 tys. zł, a na 31 grudnia 2015 r. wynosiła 220 tys. zł.

NOTA 9B

**ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH
[W TYS. PLN]**

	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Stan na początek okresu	701	886
Zwiększenia	32	21
– z tytułu utworzenia odpisu	32	21
Zmniejszenia	(528)	(206)
– z tytułu spłaty	–	–
– z tytułu rozwiązania	(528)	(206)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	205	701

Odpis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji „pozostałe przychody / koszty operacyjne” w rachunku zysków i strat Spółki.

Bazując na historycznych doświadczeniach i oczekiwaniach względem przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka odpis aktualizujący należności tworzy:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% należności.

NOTA 9C

**NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI
I POZOSTAŁE BRUTTO – STRUKTURA WALUTOWA [W TYS. PLN]**

	31.12.2016	31.12.2015
W walucie polskiej	135 893	62 309
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
– jednostka/waluta EUR	–	–
– tys. PLN	–	–
– jednostka/waluta USD	–	–
– tys. PLN	–	–
Razem	135 893	62 309

NOTA 9D

**NALEŻNOŚCI HANDLOWE BRUTTO
OKRES SPŁATY POZOSTAŁY OD DNIA BILANSOWEGO [W TYS. PLN]**

	31.12.2016	31.12.2015
do 1 miesiąca	53 113	19 978
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	19 167	4 110
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	584	-
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
powyżej 1 roku	-	-
należności przeterminowane	3 702	2 345
Należności handlowe razem (brutto)	76 566	26 433
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(205)	(701)
Należności handlowe razem (netto)	76 361	25 732

NOTA 9E

**NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE BRUTTO
Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE [W TYS. PLN]**

	31.12.2016	31.12.2015
do 1 miesiąca	3 221	350
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	115	200
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	133	1 075
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	56	38
powyżej 1 roku	177	682
Należności handlowe przeterminowane razem (brutto)	3 702	2 345
odpisy aktualizujące wartość przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług	(205)	(701)
Należności handlowe przeterminowane razem (netto)	3 497	1 644

NOTA 9F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE BRUTTO [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Należności bieżące bez utraty wartości	72 864	24 088
Należności przeterminowane bez utraty wartości	3 497	1 644
Należności przeterminowane z utratą wartości	205	701
Razem	76 566	26 433

NOTA 9G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Należności sporne	-	-
Inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	3 702	2 345
Handlowe	3 702	2 345
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	3 497	1 644

NOTA 10A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
W jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	73 272	265 959
- odsetki	10 898	12 740
	84 170	278 699
W pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	-	32
- odsetki	-	-
	-	32
Razem	84 170	278 731

Nota 10A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami i odpisem aktualizującym.

NOTA 10B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
W walucie polskiej	82 255	278 562
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	1 915	169
Razem	84 170	278 731

Nota 10B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

**PODSTAWOWE INFORMACJE O NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK
I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2016 [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft	31 405	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo Prime Assets BV	830	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo-Project-Management Ingatlanhasznosito Kft	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
EI Project Cyp-1 Limited	50 719	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Development Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Office Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Retail Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Barconsel Holdings Limited	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
Cogl II Poland Limited Sp. z o.o.	498	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Cogl Poland Limited Sp. z o.o.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Compass Offices Management Poland Limited Sp. z o.o.	29	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Razem	88 911		

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, za wyjątkiem pożyczki udzielonej spółce EI Projekt – Cyp-1 Limited. Na 31 grudnia 2016 r. odpis z tytułu trwałej utraty wartości pożyczki wynosi 15 639 tys. PLN.

**PODSTAWOWE INFORMACJE O NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK
NA 31 GRUDNIA 2015 [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	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
EI 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 Beethovena – 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 11A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20 884	16 571
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	21 542	19 048
Razem	42 426	35 619

Spółka na 31.12.2016 roku posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie DNB Nord i PKO BP.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

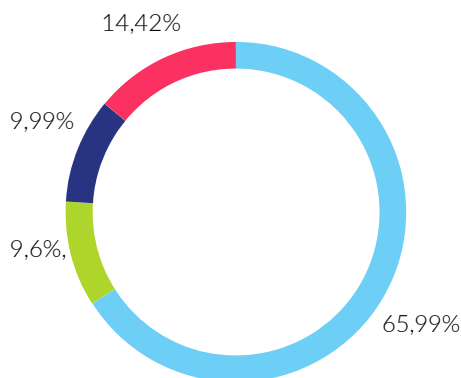
NOTA 11B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE – STRUKTURA WALUTOWA [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
W walucie polskiej	36 181	35 576
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	6 245	43
– jednostka/waluta EUR	1 404	8
– tys. PLN	6 210	33
– jednostka/waluta USD	8	3
– tys. PLN	35	10
Razem	42 426	35 619

1 czerwca 2016 r. Spółka zbyła 116 118 135 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy w Echo Prime Properties BV. Cena zapłacona przez Redefine Properties na rzecz Spółki wyniosła 124,8 mln EUR.

NOTA 12

**AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A.
POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO
NA 31 GRUDNIA 2016 R.**


Liczba akcji:

- 272 375 784 – Lisala
- 39 625 517 – Nationale-Nederlanden OFE
- 41 269 000 – Aviva OFE Aviva BZ WBK
- 59 420 281 – Pozostali akcjonariusze

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Lisala Sp. z o.o. jest podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V., a pośrednio – 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 S.A. z 19 grudnia 2016 r.

Od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. od 28 listopada 2016 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

NOTA 13

KAPITAŁ ZAPASOWY [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 943
Utworzony ustawowo	6 878	80
Utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo (minimalną) wartość	937 752	4 881
Inny (wg rodzaju)	22	22
Razem	1 045 400	105 926

NOTA 13A

ZMIANA STANU NA KAPITALE REZERWOWYM [W TYS. PLN]

	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Stan na początek okresu	555 763	-
Zmiany w okresie	-	-
- kapitał zapasowy	400 000	555 763
- zaliczka dywidendowa	(906 549)	-
Stan na koniec okresu	49 214	555 763

NOTA 13B

ZMIANA STANU NA ZYSK / STRATA Z LAT UBIEGŁYCH [W TYS. PLN]

	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Stan na początek okresu	(5 157)	-
Zmiany w okresie	-	-
-korekty wyniku z lat ubiegłych	-	(5 157)
Stan na koniec okresu	(5 157)	(5 157)

NOTA 14A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Wobec jednostek zależnych	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
- otrzymane zaliczki	-	-
- otrzymane kaucje	935	527
- kredyt	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	675 163	766 574
Razem	676 098	767 101

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

NOTA 14B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY
OKRES SPŁATY POZOSTAŁY OD DNIA BILANSOWEGO [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Powyżej 1 roku do 3 lat	580 963	604 351
Powyżej 3 do 5 lat	94 962	162 468
Powyżej 5 lat	173	282
Razem	676 098	767 101

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: 5,12% w 2016 r. i 5,27% w 2015 r.

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 14E.

NOTA 14C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY
OKRES SPŁATY POZOSTAŁY OD DNIA BILANSOWEGO - STRUKTURA WALUTOWA
[W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
W walucie polskiej	676 098	767 101
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
Razem	676 098	767 101

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 sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 14D

LINIE KREDYTOWE NA 31 GRUDNIA 2016 R.

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000 PLN	-	WIBOR 1M + marża	19.08.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.*	Warszawa	50 000 PLN	-	WIBOR 3M + marża	30.01.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.**	Wrocław	75 000 PLN	-	WIBOR 1M + marża	30.07.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		200 000 PLN	-			

* 30 stycznia 2017 r. Spółka podpisała z Alior Bankiem aneks nr 5 wydłużający dostępność kredytu do 30 stycznia 2018 r.

** Na dzień 31.12.2016 dostępna linia kredytowa w kwocie 10,2 mln zł. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22.

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE NA 31 GRUDNIA 2015 R.

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PeKaO S.A.	Warszawa	75 000 PLN	-	WIBOR 1M + marża	30.06.16	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000 PLN	-	WIBOR 1M + marża	19.08.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000 PLN	-	WIBOR 3M + marża	30.01.16	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000 PLN	15 582 PLN	WIBOR 1M + marża	30.07.16	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		255 000 PLN	15 582 PLN			

NOTA 14E

**DŁUGO- I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA
Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH [W TYS. PLN]**

Instrument	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin wykupu	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	175 000*	WIBOR 6M + marża	28.04.17	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	230 000	WIBOR 6M + marża	23.04.18	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	80 000	WIBOR 6M + marża	19.06.18	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	19.02.19	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	70 500	WIBOR 6M + marża	15.05.19	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	18.11.20	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne razem	755 500				
Obligacje publiczne DM PKO BP, seria C	75 000	WIBOR 6M + marża	04.03.18	brak	Catalyst
Obligacje publiczne DM PKO BP, seria D	50 000	WIBOR 6M + marża	20.04.18	brak	Catalyst
Obligacje publiczne razem	125 000				
Obligacje razem	880 500				

* 1 grudnia 2016 r. Spółka wykupiła z tej emisji w celu umorzenia 2500 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25 mln PLN. (Uchwała KDPW nr 182/17 z 21 marca 2017 r.)

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

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

Spółka wykupiła obligacje; 11 lutego 2016 r. na kwotę 125 mln PLN, 26 czerwca 2016 r. na kwotę 50 mln PLN, 4 lipca 2016 r. na kwotę 25 mln PLN.

1 grudnia 2016 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 18 listopada 2020 r. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00209. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nomi-

nalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

1 grudnia 2016 r. Spółka wykupiła 2500 sztuk obligacji w celu umorzenia na łączną kwotę 25 mln PLN z emisji na 200 mln PLN, której termin wykupu przypada na 28 kwietnia 2017 r. Obligacje zostały umorzone. 28 kwietnia 2017 r. Spółce pozostało do wykupu z tej emisji 17 500 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 175 mln PLN.

NOTA 15A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE,
OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE – BEZ REZERW [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	5 240	1 290
– do 12 miesięcy	5 240	1 290
– powyżej 12 miesięcy	–	–
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	69 426	24 608
– do 12 miesięcy	69 426	24 608
– powyżej 12 miesięcy	–	–
Zobowiązania handlowe krótkoterminowe razem	74 666	25 898
Otrzymane zaliczki	58 883	26 247
Otrzymane kaucje	7 231	4 033
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	66 114	30 280
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 410	2 040
Podatki razem	3 410	2 040
Pozostałe zobowiązania	95 544	22 660
– z tytułu wynagrodzeń	10	6
– inne (wg tytułów):	95 534	22 654
– dywidenda	66 030	–
– środki pieniężne na rachunkach powierniczych	21 215	–
– pozostałe	8 289	–
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania razem	95 544	22 660
Razem	239 734	80 878

+ Zobowiązania z tytułu dywidendy zostały opisane w nocie 24

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

NOTA 15B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE,
OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE – BEZ REZERW [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
W walucie polskiej	226 612	80 648
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	13 122	230
– jednostka/waluta EUR	2 960	51
– tys. PLN	13 097	216
– jednostka/waluta USD	6	3
– tys. PLN	25	14
Razem	239 734	80 878

NOTA 16A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Wobec jednostek zależnych		
– pożyczki	461 541	501 969
	461 541	501 969
Wobec pozostałych jednostek		
– kredyty i pożyczki	–	15 582
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	210 754	243 261
– IRS	–	43
	210 754	258 886
Razem	672 295	760 855

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

NOTA 16B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
W walucie polskiej	672 295	760 855
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
Razem	672 295	760 855

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK
NA 31.12.2016**

Nazwa kontrahenta	Kwota [w tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - Aurus Sp. z o. o.	40 500	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo - SPV 7 Sp. z o. o.	145 536	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	270 955	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Razem	456 991		

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK
NA 31.12.2015**

Nazwa kontrahenta	Kwota [w tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - Aurus Sp. z o. o.	195 000	WIBOR 3M + marża	31.12.2016
Echo - SPV 7 Sp. z o. o.	306 000	WIBOR 3M + marża	31.12.2016
Razem	501 000		

NOTA 17

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH - WG TYTUŁÓW [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na przewidywane straty	30 908	-
- sprawy sądowe	2 066	-
- rezerw na koszty	8 592	-
	43 566	2 000
Zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwy na przewidywane straty	-	30 908
- rezerwa na koszty	17 259	8 592
- sprawy sądowe	-	2 066
	17 259	41 566
Rozwiązanie (z tytułu) / wykorzystanie		
- rezerw na koszty	(3 927)	-
- rezerwy na przewidywane straty	(30 908)	-
	(34 835)	-
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na przewidywane straty	-	30 908
- sprawy sądowe	2 066	2 066
- rezerw na koszty	21 924	8 592
	25 990	43 566

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 zo-

stała oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń. Rezerwa na przewidywane straty i na koszty dotyczy transakcji zbycia udziałów EPP NV przez Echo investment S.A. na rzecz Redrfine Properties Limited.

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 18

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych	881 376	664 003
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	881 376	664 003
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek	24 603	219 055
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	24 603	219 055
Zobowiązania warunkowe razem	905 979	883 058
3. Inne		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	872	150
Razem	906 851	883 208

**PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
WG STANU NA 31 GRUDNIA 2016 R. [TYS. PLN]**

Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 488	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	11 060	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
WG STANU NA 31 GRUDNIA 2016 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	22 120	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	39 816	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	40 163	do 22.05.2017	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o. Sp. K.
mBank S.A.	15 674	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR.
mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu.
BGŻ BNP Paribas S.A.	13 030	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris I oraz II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.	8 788	do 30.06.2018	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 29.08.2016 r. Wystawiona w EUR
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	58 877	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	152 808	do 15.12.2018	Zabezpieczenie niewywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie zawartej 16.12.2016 r. Wystawiona w EUR
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.k.	29 121	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Emfold Investments Sp. z o.o. Sp. K.	44 349	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
FTF Columbus S.A.	24 600	do 26.02.2017	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
Flaxton Investments Sp. z o.o. Sp. K.	18 596	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.

02

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 19A

PRZYCHODY OPERACYJNE STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI [W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	129 256	70 007
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi realizacji inwestycji	81 860	34 451
Od jednostek powiązanych:	81 031	34 061
- od jednostek zależnych	81 031	34 061
Sprzedaż działek	1 786	7 310
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi najmu	4 784	3 852
Od jednostek powiązanych:	1 961	1 908
- od jednostek zależnych	1 961	1 908
- od jednostki dominującej	-	-
Usługi prawne, księgowo, consultingowe i informatyczne	35 383	44 711
Od jednostek powiązanych:	35 331	44 710
- od jednostek zależnych	35 331	44 710
- od jednostek współzależnych	-	-
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	62 068	45 564
Od jednostek powiązanych:	59 711	43 997
- od jednostek zależnych	59 672	43 958
- od kluczowego personelu	39	39
Przychody operacyjne razem	315 137	205 895
Od jednostek powiązanych:	178 034	124 676
- od jednostek zależnych	177 995	124 637
- od jednostki dominującej	-	-
- od kluczowego personelu	39	39

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązаныmi Spółka zaprezentowała w dodatkowych informacjach.

NOTA 19B

PRZYCHODY OPERACYJNE - STRUKTURA TERYTORIALNA
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Kraj	315 121	205 864
- od jednostek powiązanych	178 018	124 645
Zagranica	16	31
- od jednostek powiązanych	16	31
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	315 137	205 895
- od jednostek powiązanych	178 034	124 676

NOTA 19C

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Do 12 miesięcy	319	307
Powyżej 1 roku do 5 lat	637	615
Powyżej 5 lat	-	-
Razem	956	922

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

Nota 20A

KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU
[W TYS. PLN]

	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Amortyzacja	2 195	2 486
Zużycie materiałów i energii	22 083	14 719
Usługi obce	255 745	139 392
Podatki i opłaty	5 508	4 323
Wynagrodzenia	38 772	33 649
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 618	5 160
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	4 625	5 942
– podróże służbowe	1 846	868
– inne	2 779	5 074
Razem	334 546	205 671
Zmiana stanu zapasów, produktów	(40 750)	56 575
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(296)	(25 595)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(29 192)	(25 596)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(76 262)	(72 129)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	188 046	138 926

* Spółka w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu prezentuje koszty świadczeń pracowniczych i amortyzacji.

NOTA 21A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Rozwiązane rezerwy	18 272	206
- z tytułu należności	-	206
- na przewidywane koszty	18 272	-
Pozostałe, w tym:	6 828	864
- kary umowne	48	85
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	5 000	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 123	442
- wycena zapasów	-	-
- pozostałe	657	337
Odsetki z tytułu pożyczek	-	12 535
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	12 535
- od jednostek zależnych	-	12 535
- od pozostałych jednostek	-	-
Aktualizacja wartości	29 333	-
- udzielonych pożyczek	29 333	-
Pozostałe odsetki	677	754
- od pozostałych jednostek	677	754
Razem	55 110	14 359

Rezerwa na przewidywane straty i na koszty dotyczy m.in. transakcji zbycia udziałów EPP NV rzecz Redrfine Properties Limited.

Spółka zaktualizowała odpis z tytułu trwałej utraty wartości pożyczki udzielonej Spółce EI Projekt Cyp -1 Limited

NOTA 21B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Od jednostek powiązanych, w tym:	277 018	3 460 723
- od jednostek zależnych	277 018	3 460 723
Razem	277 018	3 460 723

NOTA 21C

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Utworzone rezerwy	6 451	45 719
- na przewidywane koszty	6 444	45 719
- z tytułu należności	7	-
Pozostałe, w tym:	6 495	869
- darowizny	1 801	497
- kary umowne	3 882	3
- inne	812	369
Aktualizacja wartości	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Odsetki z tytułu pożyczek	7 760	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	7 760	-
- od jednostek zależnych	7 760	-
- od pozostałych jednostek	-	-
Razem	20 706	46 588

Kwota utworzonych rezerw obejmuje m.in. przyszłe potencjalne zobowiązanie do Urzędu Skarbowego w związku z toczącym się postępowaniem podatkowym przeciw sprzedanej Spółce, a do którego uregulowania zobowiązało się Echo Investment S.A. w momencie jej sprzedaży.

NOTA 22A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	918	428
Razem	918	428

NOTA 22B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Dodatnie różnice kursowe	4 350	1 995
Zysk ze zbycia udziałów	12 914	-
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	-
Pozostałe	160	5
Razem	17 424	2 000

NOTA 22C

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Od kredytów, obligacji, pożyczek		
- dla innych jednostek	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla innych jednostek	43 886	45 759
	43 886	45 759
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	128	2
	128	2
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	1 981	844
	Razem	45 995
		46 605

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosiła 2 183 tys. zł. na 31 grudnia 2016 r. i 3 295 tys. zł. na 31 grudnia 2015 r.

NOTA 22D

INNE KOSZTY FINANSOWE
[W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Ujemne różnice kursowe	-	-
Strata ze zbycia:	-	756
- udziałów	-	756
Pozostałe, w tym:	4 974	5 087
- prowizje	4 862	5 087
- inne	112	-
Aktualizacja wartości inwestycji	4 420	416 338
- w tym udziały	4 420	416 338
	Razem	9 394
		422 181

NOTA 23A

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA
[W TYS. PLN]

	1.01.2016– 31.12.2016	1.01.2015– 31.12.2015
Zysk brutto	296 875	2 936 234
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	56 406	557 884
Otrzymane dywidendy	(38 993)	(656 319)
Wypłaty z zysku spółek komandytowych	(1 382)	(1 212)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyniku zależnych spółek komandytowych	5 990	1 175
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	2 026	2 791
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi trwałą różnicę	-	71 118
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	43	108
Zmiany wyceny pozostałych pozycji	3 163	2 099
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	21 352	(22 356)

NOTA 23B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY – TERMIN REALIZACJI
[W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
– przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	2 673	(2 057)
– przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(509)	(75)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
– przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
– przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(42 423)	(44 599)
Razem	(40 259)	(46 731)

NOTA 23C

OBCIĄŻENIE PODATKOWE UJĘTE W ZYSKU LUB STRACIE
[W TYS. PLN]

	31.12.2016	31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy		
– bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	13 358	6
– korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 521	-
Odroczony podatek dochodowy		
– związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	6 473	(22 362)
Razem	21 352	(22 356)

NOTA 24

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment uchwałą z 28 czerwca 2016 r. zdecydowało podzielić zysk netto osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym 2015 w wysokości 2 958 589 735,86 zł w następujący sposób:

- kwota 783 710 368,72 zł – przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki,
- kwota 2 174 879 367,14 zł – przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy w formie dywidendy.

Na poczet zaliczki dywidendowej zaliczona została kwota 590 147 532,26 zł wypłacona przez Spółkę na mocy uchwały Zarządu z 23 grudnia 2015 r. Różnica między uchwaloną dywidendą, a wypłaconą zaliczką dywidendową w kwocie 1 584 731 834,88 zł (3,84 zł na jedną akcję) została wypłacona akcjonariuszom Spółki 8 lipca 2016 r.

Zysk wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2016 r. proponuje się w części włączyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

Na mocy uchwały z Zarządu z 23 listopada 2016 r. w sprawie warunkowej zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2016 akcjonariuszom Spółki posiadającym akcje 22 grudnia 2016 r. wypłacona zostanie kwota 350 786 994,70 zł (0,85 zł na akcję). Pierwsza transza zaliczki dywidendowej w wysokości 284 756 501,58 zł (0,69 zł na jedną akcję) została wypłacona 29 grudnia 2016 r. Pozostała część zaliczki dywidendowej w kwocie 66 030 493,12 zł (0,15 zł na akcję) zostanie wypłacona do końca 2017 r.

03

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

NOTA 25

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	1.01.2016- 31.12.2016	1.01.2015- 31.12.2015
Stan na początek okresu, w tym:	19 048	56 710
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 048	56 710
Stan na koniec okresu	21 542	19 048
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 542	19 048

DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO STRUKTURY RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

NOTA 25

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa na 31.12.2016	Wartość bilansowa na 31.12.2015
AKTYWA FINANSOWE			
Pożyczki i należności		170 010	316 367
- pożyczki długoterminowe	6	9 479	21
- pożyczki krótkoterminowe	10	84 170	278 731
- należności handlowe	9	76 361	25 732
- przekazane zaliczki	5	-	11 883
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		42 426	35 619
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11	20 884	16 571
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	21 542	19 048
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
Pozostałe zobowiązania finansowe		1 422 124	1 553 284
- zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	14, 16	885 917	1 009 835
- zobowiązania handlowe	15	74 666	25 898
- kredyty i pożyczki	16	461 541	517 551

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, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tytułu dostaw i usług).

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

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

Kielce, dnia 25 kwietnia 2017 r.



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Oświadczenie Zarządu

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2016 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2016 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Kielce, dnia 25 kwietnia 2017 r.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

