



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA IV KWARTAŁ 2013 ROKU

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| I. Wybrane skonsolidowane dane finansowe..... | 3 |
| II. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej na dzień i za okres dwunastu miesięcy zakończony 31.12.2013 r. | 4 |
| 1. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 4 |
| 2. Skonsolidowany kwartalny rachunek zysków i strat | 6 |
| 3. Skonsolidowane kwartalne sprawozdanie z całkowitych dochodów | 6 |
| 4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym..... | 7 |
| 5. Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 8 |
| 6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 9 |
| 6.1. Informacje podstawowe..... | 9 |
| 6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego | 10 |
| 6.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) | 10 |
| 6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2013 roku | 10 |
| 6.5. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe..... | 15 |
| 6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej..... | 16 |
| 6.7. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej w prezentowanym okresie ... | 16 |
| 6.8. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych | 17 |
| 6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy | 17 |
| 6.10. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej..... | 17 |
| 6.11. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego..... | 18 |
| 6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment..... | 20 |
| 6.13. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności..... | 23 |
| 6.14. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych..... | 24 |
| 6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA..... | 24 |
| 6.16. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego | 24 |
| 6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem..... | 25 |
| 6.18. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe | 25 |
| 6.19. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki..... | 25 |
| 6.20. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment | 25 |
| 6.21. Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 25 |
| III. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014r. | 27 |

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

| | W TYS. PLN | | W TYS. EURO | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 | OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 | OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
| I. Przychody operacyjne | 528 723 | 582 765 | 125 558 | 139 675 |
| II. Zysk (strata) operacyjny | 493 798 | 189 451 | 117 264 | 45 407 |
| III. Zysk (strata) brutto | 312 264 | 183 898 | 74 154 | 44 076 |
| IV. Zysk (strata) netto | 309 113 | 374 115 | 73 406 | 89 666 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 254 762 | 212 119 | 60 499 | 50 840 |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 50 236 | -467 678 | 11 930 | -112 091 |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -258 358 | 79 422 | -61 353 | 19 036 |
| VIII. Przepływy pieniężne netto razem | 46 640 | -176 137 | 11 076 | -42 216 |
| IX. Aktywa razem | 6 195 463 | 5 453 173 | 1 493 891 | 1 333 881 |
| X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 2 743 448 | 2 431 620 | 661 518 | 594 790 |
| XI. Zobowiązania długoterminowe | 1 781 439 | 2 285 728 | 429 552 | 559 104 |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe | 1 637 650 | 703 594 | 394 881 | 172 104 |
| XIII. Liczba akcji | 412 690 582 | 412 690 582 | 412 690 582 | 412 690 582 |
| XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 0,75 | 0,91 | 0,18 | 0,22 |
| XV. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 6,65 | 5,89 | 1,60 | 1,44 |

II. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ I ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.12.2013 R.

1. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

| | STAN NA 31.12.2013 KONIEC KWARTAŁU | STAN NA 31.12.2012 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU |
|--|---------------------------------------|---|
| AKTYWA | | |
| 1. Aktywa trwałe | | |
| 1.1. Wartości niematerialne i prawne | 815 | 1 186 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | 76 331 | 55 875 |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 3 069 519 | 2 882 760 |
| 1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 1 354 363 | 1 177 050 |
| 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe | 45 045 | 44 970 |
| 1.6. Pochodne instrumenty finansowe | 7 617 | 626 |
| 1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 826 | 11 243 |
| | 4 568 516 | 4 173 710 |
| 2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 94 152 | 250 059 |
| 3. Aktywa obrotowe | | |
| 3.1. Zapasy | 486 045 | 463 120 |
| 3.2. Należności z tytułu podatku dochodowego | 1 090 | 1 519 |
| 3.3. Należności z tytułu pozostałych podatków | 510 879 | 47 852 |
| 3.4. Należności handlowe i pozostałe | 107 453 | 77 666 |
| 3.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe | - | 61 915 |
| 3.6. Pochodne instrumenty finansowe | 2 149 | 1 508 |
| 3.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 50 897 | 40 181 |
| 3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 374 282 | 335 643 |
| | 1 532 795 | 1 029 404 |
| Aktywa obrotowe i aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży razem | 1 626 947 | 1 279 463 |
| AKTYWA RAZEM | 6 195 463 | 5 453 173 |

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

| | STAN NA 30.12.2013 KONIEC KWARTAŁU | STAN NA 31.12.2012 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU |
|--|---------------------------------------|---|
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | |
| 1. Kapitał własny | | |
| 1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 2 743 448 | 2 431 620 |
| 1.1.1. Kapitał zakładowy | 20 635 | 21 000 |
| 1.1.2. Kapitał zapasowy | 2 411 154 | 2 065 321 |
| 1.1.3. Nabyte akcje własne | - | -28 647 |
| 1.1.4. Zakumulowany zysk (strata) | 309 113 | 374 115 |
| 1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych | 2 546 | -169 |
| 1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących | 17 | 23 |
| | 2 743 465 | 2 431 643 |
| 2. Rezerwy | | |
| 2.1. Rezerwy długoterminowe | - | 1 501 |
| 2.2. Rezerwy krótkoterminowe | 2 000 | 6 263 |
| 2.3. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 30 909 | 24 444 |
| | 32 909 | 32 208 |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | | |
| 3.1. Kredyty i pożyczki | 1 659 273 | 2 146 281 |
| 3.2. Pochodne instrumenty finansowe | - | 13 043 |
| 3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki | 45 799 | 49 732 |
| 3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntu) | 76 367 | 76 672 |
| | 1 781 439 | 2 285 728 |
| 4. Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| 4.1. Kredyty i pożyczki | 975 040 | 550 114 |
| 4.2. Pochodne instrumenty finansowe | - | 66 |
| 4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 335 | 2 292 |
| 4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 484 205 | 5 711 |
| 4.5. Zobowiązania handlowe | 113 762 | 103 421 |
| 4.6. Zobowiązania pozostałe | 11 829 | 16 189 |
| 4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki | 52 479 | 25 801 |
| | 1 637 650 | 703 594 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 6 195 463 | 5 453 173 |
| Wartość księgowa (w tys. zł) | 2 743 448 | 2 431 620 |
| Liczba akcji | 412 690 582 | 412 690 582 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 6,65 | 5,89 |
| Rozwodniona liczba akcji | 412 690 582 | 412 690 582 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 6,65 | 5,89 |

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

| | STAN NA 30.12.2013 KONIEC KWARTAŁU | STAN NA 31.12.2012 KONIEC POPRZEDNIEGO ROKU |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1. Należności pozabilansowe | - | - |
| 2. Zobowiązania pozabilansowe | 54 015 | 10 058 |

2. SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

| | IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2013 - 31.12.2013 | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013 | IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2012 - 31.12.2012 | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012 |
|---|---|---|---|---|
| Przychody | 122 161 | 528 723 | 147 309 | 582 765 |
| Koszt własny sprzedaży | -59 720 | -234 589 | -71 536 | -277 297 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 62 441 | 294 134 | 75 773 | 305 468 |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena) | -32 045 | 271 230 | 98 560 | -60 836 |
| Koszty sprzedaży | -9 995 | -27 455 | -10 244 | -28 733 |
| Koszty ogólnego zarządu | -14 115 | -55 732 | -17 701 | -54 755 |
| Pozostałe przychody (koszty) operacyjne | 3 742 | 11 621 | 10 662 | 28 307 |
| Zysk operacyjny | 10 028 | 493 798 | 157 050 | 189 451 |
| Przychody finansowe | -5 888 | 2 053 | -10 296 | 273 |
| Koszty finansowe | -42 933 | -162 481 | -23 964 | -146 993 |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | 8 662 | 5 004 | 1 891 | 18 065 |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych | 29 539 | -26 110 | 11 485 | 123 102 |
| Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych | - | - | - | - |
| Zysk (strata) brutto | -592 | 312 264 | 136 166 | 183 898 |
| Podatek dochodowy | 2 213 | -3 096 | 196 927 | 190 227 |
| Zysk (strata) netto, w tym: | 1 621 | 309 168 | 333 093 | 374 125 |
| Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące | -49 | 55 | 2 | 10 |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 670 | 309 113 | 333 091 | 374 115 |
| Zysk (strata) netto (zanualizowany) | 309 113 | | 374 115 | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 412 690 582 | | 412 690 582 | |
| Zysk (strata) zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł) | 0,75 | | 0,91 | |

3. SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

| | IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2013 - 31.12.2013 | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013 | IV KWARTAŁ OKRES 01.10.2012 - 31.12.2012 | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012 |
|--|---|---|---|---|
| Zysk (strata) netto | 1 621 | 309 168 | 333 093 | 374 125 |
| Inne całkowite dochody: | | | | |
| - różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych | -3 415 | 2 715 | 2 180 | -7 245 |
| | -3 415 | 2 715 | 2 180 | -7 245 |
| Całkowity dochód za okres, w tym: | -1 794 | 311 883 | 335 273 | 366 880 |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | -1 745 | 311 828 | 335 271 | 366 870 |
| Całkowity dochód mniejszości | -49 | 55 | 2 | 10 |

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

| | KAPITAŁ ZAKŁADOWY | KAPITAŁ ZAPASOWY | NABYTE AKCJE WŁASNE | ZAKUMULOWANY ZYSK (STRATA) | RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA | KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ | KAPITAŁY UDZIAŁOWCÓW NIEKONTROLUJĄCYCH | KAPITAŁ WŁASNY |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--|--|------------------|
| 4 KWARTAŁY OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 (ROK BIEŻĄCY) | | | | | | | | |
| Stan na początek okresu | 21 000 | 2 065 321 | -28 647 | 374 115 | -169 | 2 431 620 | 23 | 2 431 643 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 374 115 | - | -374 115 | - | - | - | - |
| Obniżenie kapitału zakładowego | -365 | -28 282 | 28 647 | - | - | - | - | - |
| Wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym | - | - | - | - | - | - | -61 | -61 |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | - | 2 715 | 2 715 | - | 2 715 |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | - | 309 113 | - | 309 113 | 55 | 309 168 |
| Stan na koniec okresu | 20 635 | 2 411 154 | - | 309 113 | 2 546 | 2 743 448 | 17 | 2 743 465 |
| 4 KWARTAŁY OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 (ROK POPRZEDNI) | | | | | | | | |
| Stan na początek okresu | 21 000 | 1 857 464 | - | 207 857 | 9 256 | 2 095 577 | -59 | 2 095 518 |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 207 857 | - | -207 857 | - | - | - | - |
| Nabycie akcji własnych | - | - | -28 647 | - | - | -28 647 | - | -28 647 |
| Zmiany w udziałach mniejszościowych | - | - | - | - | - | - | 72 | 72 |
| Inne całkowite dochody netto | - | - | - | - | -9 425 | -9 425 | - | -9 425 |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | - | 374 115 | - | 374 115 | 10 | 374 125 |
| Stan na koniec okresu | 21 000 | 2 065 321 | -28 647 | 374 115 | -169 | 2 431 620 | 23 | 2 431 643 |

5. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

| | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013 | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012 |
|---|---|---|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | |
| I. Zysk (strata) brutto | 312 264 | 183 898 |
| II. Korekty razem | -73 119 | 40 860 |
| 1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych | - | - |
| 2. Amortyzacja środków trwałych | 4 213 | 5 661 |
| 3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 26 110 | -123 102 |
| 4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 130 410 | 124 924 |
| 5. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań | -232 886 | 28 704 |
| 6. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych | -966 | 4 673 |
| 7. Inne korekty | - | - |
| III. Zmiany kapitału obrotowego: | 17 359 | -7 945 |
| 1. Zmiana stanu rezerw | -5 764 | -5 623 |
| 2. Zmiana stanu zapasów | -18 921 | 42 064 |
| 3. Zmiana stanu należności | -454 920 | 31 562 |
| 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 496 964 | -75 948 |
| IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III) | 256 504 | 216 813 |
| 1. Podatek dochodowy zapłacony | -1 742 | -4 694 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 254 762 | 212 119 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 481 449 | 27 426 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 495 | 331 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości | 451 396 | - |
| 3. Z aktywów finansowych | 29 558 | 27 095 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | - | - |
| II. Wydatki | -431 213 | -495 104 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | -26 783 | -5 759 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | -400 348 | -488 916 |
| 3. Na aktywa finansowe | -4 021 | -429 |
| 4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości | -61 | - |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | 50 236 | -467 678 |

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

| | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2013 - 31.12.2013 | 4 KWARTAŁY OKRES 01.01.2012 - 31.12.2012 |
|--|---|---|
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 1 535 528 | 790 202 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | - |
| 2. Kredyty i pożyczki | 1 219 562 | 395 202 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 315 000 | 395 000 |
| 4. Inne wpływy finansowe | 966 | - |
| II. Wydatki | -1 793 886 | -710 780 |
| 1. Nabycie akcji (udziałów) własnych | - | -28 647 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | - | - |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | -1 325 928 | -126 676 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | -320 000 | -395 000 |
| 6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych | - | -4 673 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | -306 | -15 |
| 8. Odsetki | -147 652 | -155 769 |
| 9. Inne wydatki finansowe | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -258 358 | 79 422 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 46 640 | -176 137 |
| E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym: | 49 355 | -185 561 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 2 715 | -9 424 |
| F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 375 824 | 561 385 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym: | 425 179 | 375 824 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 50 897 | 40 181 |

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

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

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

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

Na 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 352 i 343 osoby.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od marca 1996 roku. Liczba akcji Emitenta wynosi 412.690.582 sztuk akcji zwykłych na okaziciela. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, po zarejestrowaniu w dniu 31 października 2013 r. zmiany wysokości kapitału zakładowego, wynosi 412.690.582 głosy.

6.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończonych 31 grudnia 2013 oraz dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2012.

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

Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych wg wartości godziwej i instrumentów finansowych wycenianych zgodnie z MSR 39. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok. Nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2013 nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

W IV kwartale 2013 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie rocznym za rok 2012.

6.4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń w IV kwartale 2013 roku

6.4.1. Najważniejsze zdarzenia w IV kwartale 2013 roku

Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego

W dniu 4 listopada 2013 r. Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o dokonaniu w dniu 31 października 2013 r. rejestracji zmiany kapitału zakładowego i statutu Spółki.

Kapitał zakładowy Emitenta został obniżony z kwoty 21.000.000 zł do kwoty 20.634.529,10 zł

Obniżenie kapitału zakładowego dokonane zostało w związku z umorzeniem 7.309.418 (słownie: siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji Emitenta.

Obecnie ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, po zarejestrowaniu zmiany wysokości kapitału zakładowego, wynosi 412.690.582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa) głosy.

W związku z zarejestrowaniem obniżenia kapitału zakładowego Spółki, zarejestrowana została zmiana Statutu Spółki w ten sposób, że § 5 brzmi:

„Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł (słownie: dwadzieścia milionów sześćset trzydzieści cztery tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych, 10/100) i dzieli się na 412 690 582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwie) akcje zwykłe, na okaziciela serii A, B, C, D, E, F, każda o wartości nominalnej 5 (pięć) groszy.”

Umorzenie akcji w KDPW

Uchwała Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 26 listopada 2013r. w sprawie umorzenia akcji Emitenta:

„§ 1

Na podstawie § 87 ust. 1 oraz § 2 ust. 1 i 4 Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku spółki ECHO INVESTMENT S.A., w związku z umorzeniem 7.309.418 (siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji tej spółki dokonanych w trybie art. 360 § 1 i § 2 pkt 2 oraz art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd Krajowego Depozytu stwierdza, że kodem PLECHPS00019 oznaczone są 412.690.582 (czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa) akcje spółki ECHO INVESTMENT S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.,,

Umowa kredytowa podmiotu zależnego Emitenta

W dniu 19 grudnia 2013 r., podmiot zależny od Emitenta, spółka pod firmą Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Jeleniej Górze, przy ul. Jana Pawła II 51, 58-506 Jelenia Góra, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000380072 (dalej: „Kredytobiorca”), podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 53/57, 00-950 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000014843 dalej: „Kredytodawca” „Bank”) umowę kredytu (dalej: „Umowa”, „Kredyt”)

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

- środki pieniężne w transzy refinansowej wynoszące 14.126 tys. EUR z przeznaczeniem refinansowania należności głównej z tytułu kredytu udzielonego Kredytobiorcy 20 kwietnia 2011 r. (patrz raport bieżący Emitenta RB Nr 20/2011);
- środki pieniężne w transzy budowlanej w maksymalnej kwocie 21.500 tys. EUR;
- środki pieniężne w transzy VAT w maksymalnej kwocie 7 mln PLN;
- środki pieniężne w transzy inwestycyjnej z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu zadłużenia wykorzystanych w transzach refinansowej i budowlanej do maksymalnej kwoty 35.626 tys. EUR.

Środki pozyskane na podstawie Kredytu zostaną wykorzystane w związku z realizacją projektu centrum handlowe w Jeleniej Górze zwane po rozbudowie „Galeria Sudecka” (dalej: „Budynek”).

Kwoty kredytu są oprocentowane: dla transz refinansowej, budowlanej i inwestycyjnej według 1 lub 3 miesięcznej stopy EURIBOR, dla transzy VAT według 1 miesięcznej stopy WIBOR, wszystkie powiększone o odpowiednią marżę Banku.

Termin spłaty środków pieniężnych z tytułu Umowy został określony w następujący sposób:

- w odniesieniu do środków z transzy refinansowej i budowlanej w dacie konwersji tych transz na transze inwestycyjną;
- data ostatecznej spłaty transzy inwestycyjnej została określona w Umowie nie później niż w dniu 30 czerwca 2022 r.
- w odniesieniu do transzy VAT na najwcześniejszą z dat: 30 czerwca 2015 r. albo 6 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Budynku albo 18 miesięcy od daty wypłaty środków w tej transzy.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu oraz kwot należnych wobec Banku są przede wszystkim:

- łączna hipoteka na Nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty stanowiącej 200 % całkowitej kwoty kredytu na rzecz Kredytodawcy;
- umowy zastawów finansowych i rejestrowych zawartych na zabezpieczenie spłaty wszystkich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy;

- zastaw na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- umowę przelewu praw na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy;
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy;
- umowa poręczenia pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą oraz Emitentem jako poręczycielem (wraz z oświadczeniem Emitenta jako poręczyciela o poddaniu się egzekucji wobec Banku z tytułu zobowiązań wynikających z poręczenia), dotyczącą udzielenia przez Emitenta poręczenia na rzecz Banku za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy do kwoty wynoszącej 42.751 tys. EUR i 40.200 tys. PLN na okres do dnia całkowitej spłaty zobowiązań Kredytodawcy wynikających z Umowy, przy czym w powyższym zakresie poręczenie wygaśnie wcześniej w przypadku wystąpienia zdarzeń określonych w umowie kredytowej.

6.4.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 31 grudnia 2013 Grupa posiadała w portfolio projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2013 portfel Grupy obejmował 8 centrów handlowych i 6 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

| MIASTO | LOKALIZACJA | NAZWA | GLA [MKW] | NOI [MLN EUR] |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Kielce | ul. Świętokrzyska | Galeria Echo | 70 500 | 13,6 |
| Wrocław | Plac Grunwaldzki | Pasaż Grunwaldzki | 48 200 | 14,0 |
| Szczecin | Al. Wyzwolenia | Galaxy | 41 200 | 12,2 |
| Bełchatów | ul. Kolejowa | Galeria Olimpia | 21 400 | 3,2 |
| Szczecin | Al. Struga | Outlet Park | 16 500 | 3,2 |
| Łomża | ul. Zawadzka 38 | Galeria Veneda | 15 200 | 2,3 |
| Jelenia Góra | Al. Jana Pawła II | Galeria Echo* | 12 700 | 1,2 |
| Przemyśl | ul. 29 Listopada | Galeria Echo | 5 500 | 0,5 |
| CENTRA HANDLOWE | RAZEM | | 231 200 | 50,4 |
| Poznań | ul. Baraniaka | Malta Office Park | 28 400 | 5,3 |
| Szczecin | ul. Malczewskiego | Oxygen | 14 100 | 2,8 |
| Kielce | Al. Solidarności | Astra Park** | 7 100 | 1,6 |
| Warszawa | ul. Postępu | Biurowiec Polkomtel** | 10 200 | 1,9 |
| Wrocław | ul. Swobodna | Aquarius (etap II) | 9 400 | 1,7 |
| Warszawa | Al. Jana Pawła II | Babka Tower | 6 200 | 1,1 |
| BIURA | RAZEM | | 75 400 | 14,4 |
| PROJEKTY NA WYNAJEM | RAZEM | | 306 600 | 64,8 |

* Nierozbudowywana część istniejącego centrum

** Projekt nie uwzględnia powierzchni zajmowanej przez Grupę Kapitałową.

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

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

- hipermarkety: Real, Tesco,
- specjalistyczne sieci handlowe: Empik, , RTV Euro AGD, Saturn,
- sieci odzieżowe: C&A, H&M, Zara, Reserved
- sieci z branży kulturalno-rozrywkowej: Helios, Multikino,
- sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann, Sephora.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom i lokalnym przedsiębiorcom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services, Nordea Bank Polska, Tieto Polska, Polkomtel, ING Usługi Finansowe S.A., Pramerica Życie TUIR, Raiffeisen Bank Polska, Sygnity, Medicover, Altom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Tebodin SAP-Projekt, Samsung Electronics Polska, The Bank of New York Mellon oraz IBM Global Services Delivery Centre i Schneider Electric Polska.

PROJEKTY W REALIZACJI I W PRZYGOTOWANIU DO REALIZACJI

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

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

| PROJEKT | GLA/POW. DZIAŁKI [MKW] | NOI [MLN EUR] | ROZPOCZĘCIE REALIZACJI | ZAKOŃCZENIE REALIZACJI |
|---|------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kalisz Galeria Amber, | 33 600 | 5,1 | I H 2012 | marzec 2014 |
| Jelenia Góra Galeria Sudecka, (rozbudowa) | 17 200 | 3,0 | I H 2013 | I H 2015 |
| PROJEKTY W BUDOWIE | 50 800 | 8,1 | | |
| Szczecin Galaxy, (rozbudowa) | 16 500 | 3,0 | I H 2015 | II H 2016 |
| Katowice, ul. Kościuszki | 30 500 | 5,3 | I H 2015 | II H 2016 |
| Szczecin Outlet Park, (etap II) | 8 300 | 1,3 | II H 2015 | I H 2016 |
| Poznań Metropolis, | 33 300 | 6,2 | I H 2016 | I H 2018 |
| PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU | 88 600 | 15,8 | | |
| Brasov Korona, (Rumunia) | 29 800 | 5,3 | I H 2015 | II H 2016 |
| Budapeszt Mundo, (Węgry) | 36 200 | 8,7 | II H 2015 | I H 2017 |
| PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU | 66 000 | 14,0 | | |
| CENTRA HANDLOWE RAZEM [GLA] | 205 400 | 37,9 | | |
| Koszalin* | 39 300 | | | |
| Kraków, Cracovia* | 17 400 | | | |
| Słupsk, ul. Grottgera* | 65 700 | | | |
| GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK] | 122 400 | | | |

* Projekty przy których nie podano dat a zamiast GLA podano powierzchnie działek znajdujących się w fazie koncepcyjnej

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

| PROJEKT | GLA/POW. DZIAŁKI [MKW] | NOI [MLN EUR] | ROZPOCZĘCIE REALIZACJI | ZAKOŃCZENIE REALIZACJI |
|--|------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Warszawa Park Rozwoju (etap I) | 17 400 | 3,1 | II H 2012 | luty 2014 |
| Warszawa Park Rozwoju (etap II) | 15 600 | 2,8 | II H 2013 | I H 2015 |
| Warszawa Q22 | 52 500 | 14,9 | II H 2013 | II H 2016 |
| Wrocław West Gate | 16 200 | 2,9 | I H 2013 | II H 2014 |
| Katowice A4 Business Park (etap I) | 9 000 | 1,5 | II H 2012 | luty 2014 |
| Katowice A4 Business Park (etap II) | 9 300 | 1,6 | II H 2013 | II H 2014 |
| Gdańsk Tryton | 24 600 | 4,0 | II H 2013 | I H 2015 |
| PROJEKTY W BUDOWIE | 144 600 | 30,8 | | |
| Warszawa Beethovena (etap I) | 18 100 | 3,5 | II H 2014 | I H 2016 |
| Warszawa Beethovena (etap II – III) | 36 700 | 6,7 | I H 2016 | I H 2019 |
| Warszawa Taśmowa (etap I) | 15 000 | 2,7 | I H 2014 | II H 2015 |
| Warszawa Taśmowa (etap II – IV) | 44 400 | 8,1 | II H 2015 | I H 2020 |
| Kraków Opolska (etap I) | 19 200 | 3,5 | I H 2014 | II H 2015 |
| Kraków Opolska (etap II – III) | 38 400 | 7,0 | II H 2015 | II H 2018 |
| Wrocław Plac Grunwaldzki | 16 900 | 3,0 | I H 2014 | II H 2015 |
| Wrocław Sucha I - II | 28 200 | 5,0 | I H 2015 | I H 2017 |
| Katowice A4 Business Park (etap III) | 12 400 | 2,1 | I H 2014 | II H 2015 |
| Poznań Hetmańska (etap I – IV) | 36 800 | 6,2 | I H 2015 | II H 2020 |
| Łódź Aurus (etap I) | 9 600 | 1,6 | I H 2014 | II H 2015 |
| Łódź Aurus (etap II) | 9 600 | 1,6 | II H 2015 | II H 2016 |
| PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU | 285 300 | 51,0 | | |
| Kijów Dehtiarivska (etap I) | 17 900 | 3,8 | I H 2015 | II H 2016 |
| Kijów Dehtiarivska (etap II-VI) | 89 700 | 19,3 | I H 2015 | II H 2020 |
| PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU | 107 600 | 23,1 | | |
| PROJEKTY BIUROWE RAZEM | 537 500 | 104,9 | | |

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

| PROJEKT | PUM/POW. DZIAŁKI [MKW] | PRZYCHODY [MLN] | ROZPOCZĘCIE REALIZACJI | ZAKOŃCZENIE REALIZACJI |
|--|------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Warszawa, Nowy Mokotów (etap I) | 11 600 | 94,0 | II H 2012 | II H 2014 |
| Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II) | 8 600 | 57,8 | II H 2012 | II H 2014 |
| Poznań, Naramowice, Pod Klonami II-III szeregowa | 3 600 | 17,7 | II H 2013 | I H 2016 |
| Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap I) | 6 000 | 32,2 | I H 2013 | I H 2015 |
| Kraków, Hortus Apartments | 3 000 | 38,1 | II H 2012 | II H 2014 |
| Kraków, Bronowicka | 3 000 | 22,0 | II H 2013 | II H 2015 |
| Wrocław, Grota Roweckiego (etap I) | 5 900 | 32,5 | II H 2013 | II H 2015 |
| PROJEKTY W SPRZEDAŻY [PUM] | 41 700 | 294,3 | | |
| Warszawa, Nowy Mokotów (etap II-IV) | 30 500 | 255,9 | I H 2014 | II H 2018 |
| Warszawa, Princess, Puławska | 4 700 | 71,8 | I H 2015 | II H 2016 |
| Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap II – IV) | 13 500 | 73,6 | I H 2015 | I H 2019 |
| Poznań, Jackowskiego | 7 400 | 52,4 | I H 2015 | II H 2016 |
| Poznań, Sowińskiego (etap I-IV) | 19 800 | 132,9 | I H 2014 | I H 2019 |
| Kraków, Kościuszki | 5 200 | 55,8 | I H 2015 | II H 2016 |
| Kraków, Czarodziejska / Tyniecka | 5 700 | 84,6 | I H 2014 | I H 2016 |
| Kraków, Spiska I - III | 21 000 | 168,6 | II H 2014 | II H 2019 |
| Kraków, Rydla | 8 700 | 63,8 | I H 2015 | I H 2017 |
| Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III) | 12 500 | 67,7 | II H 2015 | I H 2019 |
| Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-V) | 40 000 | 201,7 | I H 2014 | II H 2021 |
| Łódź, Wodna (etap I – II) | 13 700 | 68,2 | I H 2015 | II H 2018 |
| Kielce, Zielone Tarasy | 2 100 | 9,3 | I H 2014 | I H 2015 |
| PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM] | 184 800 | 1306,3 | | |
| Dyminy, Osiedle Południowe (etap III) | 43 400 | 7,6 | II H 2013 | II H 2014 |
| Poznań, Sołacz | 13 700 | 11,0 | I H 2015 | II H 2016 |
| Warszawa, Rezydencje Leśne (projekt w trakcie sprzedaży) | 52 900 | 42,3 | II H 2010 | II H 2012 |
| SPRZEDAŻ DZIAŁEK [POWIERZCHNIA DZIAŁEK] | 110 000 | 60,9 | | |
| Lublin, ul. Poligonowa* | 1 130 000 | | | |
| Poznań Naramowice* | 330 000 | | | |
| GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK] | 1 460 000 | | | |

* Projekty przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w IV kwartale 2013 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
 - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież)
 - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, os. Zeusa)
 - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe)
- sprzedaż działki inwestycyjnej w Krakowie przy ulicy Kilińskiego
- sprzedaż nakładów wykończeniowych dla najemców biur i centrów handlowych
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD)
 - indeksację czynszów
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto

- w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Amber w Kaliszu (kolejna wycena)
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena)
 - I etap A4 Business Park w Katowicach (kolejna wycena)
 - I etap Park Rozwoju w Warszawie (pierwsza wycena)
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w IV kwartale 2013:

- nie wystąpiły

3. Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji Forward to 4,3064 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIELAJĄCYCH NA 31 GRUDNIA 2013:

| | | WARTOŚĆ ZABEZPIECZEŃ | | ZAPADALNOŚĆ WG. NOMINAŁU [MLN EUR] | | | | | | |
|---------|---------|------------------------|----------------------|------------------------------------|----------|-----------|----------|---------|----------|----------|
| | | BILANSOWA [MLN PLN] | NOMINAŁ [MLN EUR] | 2014 IQ | 2014 IIQ | 2014 IIIQ | 2014 IVQ | 2015 IH | 2015 IIH | 2016 IIH |
| Opcje | EUR/PLN | 2,9 | 150,0 | | | | | | 50,0 | 100,0 |
| Forward | EUR/PLN | 6,9 | 74,6 | 26,0 | 11,7 | 4,3 | 15,9 | 15,9 | 0,9 | |

6.6. Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej

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

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ZREALIZOWANYCH W IV KWARTALE 2013:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | PRZYCHODY [MLN PLN] | UDZIAŁ % | KOSZTY [MLN PLN] | UDZIAŁ % |
|---------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------|
| centra handlowe i handlowo-rozrywkowe | 69 | 57% | 26 | 43% |
| powierzchnie mieszkaniowe | 25 | 20% | 20 | 33% |
| obiekty biurowe i hotelowe | 25 | 20% | 8 | 14% |
| nieprzypisane do ww. segmentów | 3 | 3% | 6 | 10% |
| wyniki operacyjne, razem | 122 | 100% | 60 | 100% |

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

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem w dużym stopniu zapewnia porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej Spółka posiada aktywny program emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych obligacji.

W ramach zawartych w 2004 roku z BRE Bankiem S.A. umów Programu Emisji Obligacji wraz z późniejszymi aneksami, Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 GRUDNIA 2013 [TYS. PLN]

| NAZWA BANKU | CHARAKTER INSTRUMENTU | KWOTA WYKORZYSTANA | TERMIN WYKUPU OBLIGACJI | WARUNKI OPROCENTOWANIA |
|---------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| BRE Bank S.A. | Obligacje | 300 000 | 2014-06-30 | WIBOR 6M + marża |
| BRE Bank S.A. | Obligacje | 115 000 | 2015-05-18 | WIBOR 6M + marża |
| BRE Bank S.A. | Obligacje | 145 000 | 2016-02-11 | WIBOR 6M + marża |
| BRE Bank S.A. | Obligacje | 200 000 | 2017-04-28 | WIBOR 6M + marża |
| BRE Bank S.A. | Obligacje | 80 000 | 2018-06-19 | WIBOR 6M + marża |
| razem | | 840 000 | | |

Na 31 grudnia 2013 Program Emisji pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A., obowiązującą do 31.08.2014 r. bank zobowiązuje się do nabycia obligacji wyemitowanych przez Spółkę, a nie objętych przez innych inwestorów do kwoty 35 mln PLN.

Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

6.9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

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

Zamiar emisji obligacji publicznych

Z dniem 20 stycznia 2014 r. Spółka podjęła działania zmierzające do emisji obligacji w ramach programu publicznych emisji obligacji.

Program publicznych emisji obligacji zakłada wyemitowanie przez Spółkę w kilku seriach niezabezpieczonych obligacji do łącznej kwoty 200 mln PLN w okresie 12 miesięcy.

Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej a następnie Emitent zakłada wprowadzenie ich do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zbycie aktywów o znacznej wartości - ostateczna umowa sprzedaży II etapu projektu biurowego we Wrocławiu

W dniu 31 stycznia 2014 r. pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką pod firmą: Projekt Echo – 104 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (25-323), Al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, za numerem KRS 446924 (dalej: Sprzedający), a spółką pod firmą: Skua Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, za numerem KRS 422523 (dalej: Kupujący) zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionej na niej budynku biurowego stanowiącego II etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (Projekt biurowy).

Łączna wartość podpisanej umowy sprzedaży Projektu biurowego wynosi 22.703 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowiło równowartość 96.188 tys. PLN netto oraz należy podatek VAT.

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment na koniec 3Q 2013 r., wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosiła 79.844 tys. PLN.

Wartość transakcji, w związku z brakiem zadłużenia kredytowego związanego ze sprzedawanym aktywem, generuje przepływy pieniężne o tej samej wartości co cena sprzedaży.

Podmiot zależny Emitenta, spółka „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Spółka komandytowa będzie zarządzać biurowcem do grudnia 2017 r. Powierzchnia biurowa projektu jest wynajęta w 100 proc.

Emisja obligacji

W ramach podpisanego z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 19 lutego 2014 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 19 lutego 2019 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2013 r., wynosi 928 mln PLN.

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

Wyemitowane obligacje stanowią 16,33% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2013 roku.

Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na czerwiec 2014 roku.

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

6.11.1. Umowy poręczeń

OBOWIAZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 31 GRUDNIA 2013 [TYS. PLN]

| PORĘCZENIE NA RZECZ | WARTOŚĆ | TERMIN WAŻNOŚCI | TYTUŁEM |
|--------------------------------|---------|---|---|
| TESCO (POLSKA) SP. Z O.O. | 15 000 | do dnia 30.06.2015 r. | Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. |
| PROJEKT ECHO – 105 SP. Z O.O. | 172 412 | do dnia prawomocnego wpisu hipoteki na Nieruchomości | Poręczenie za zobowiązania spółki „Oxygen – Projekt Echo – 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA wynikające z Umowy Sprzedaży Nieruchomości zawartej 27.11.2013 r. |
| WESTDEUTSCHE IMMOBILIENBANK AG | 230 428 | do 6 miesięcy od dnia prawomocnego postanowienia o wpisie hipoteki na Nieruchomości | Zabezpieczenie na rzecz Westdeutsche Immobilienbank AG za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 05 grudnia 2013 r. Poręczenie w walucie EUR |

Patrz także pkt. 6.19 niniejszego Raportu

W dniu 16 grudnia 2013 r. Echo Investment S.A. udzieliło poręczenia w wysokości 172 411 560,00 PLN na rzecz Projekt Echo – 105 Sp. z o.o. (podmiot zależny od Emitenta) za zobowiązania spółki „Oxygen – Projekt Echo – 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA (podmiot zależny od Emitenta) wynikające z Umowy Sprzedaży Nieruchomości zawartej w dniu 27 listopada 2013 r. Poręczenie jest ważne do dnia prawomocnego wpisu hipoteki na Nieruchomości.

W dniu 05 grudnia 2013 r. Echo Investment S.A. udzieliło poręczenia w kwocie 55 562 406,24 EUR na rzecz Westdeutsche Immobilienbank AG jako zabezpieczenie za zobowiązania spółki Farrina Investments Sp. z o.o. (spółka zależna od Emitenta) wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 05 grudnia 2013 r. Poręczenie jest ważne do 6 miesięcy od dnia prawomocnego postanowienia o wpisie hipoteki na Nieruchomości.

6.11.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 31 GRUDNIA 2013 [TYS. PLN]

| GWARANT | WARTOŚĆ | TERMIN WAŻNOŚCI | TYTUŁEM |
|----------------------|---------|---|--|
| PKO BP SA | 153 | do dnia 31.10.2014 r. | Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. |
| Echo Investment S.A. | 9 856 | do dnia przekazania przedmiotu najmu, nie później niż do 30.06.2015 r. | Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. |
| Echo Investment S.A. | 39 209 | obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 r. | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. |
| Echo Investment S.A. | 16 589 | obowiązywać będzie do czasu wygaśnięcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia 31 lipca 2014 r. | Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z możliwości rozwiązania przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. |
| PKO BP SA | 2 155 | do dnia 17.05.2016 r. | Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r. |
| PKO BP SA | 350 | do dnia 31.05.2014 r. | Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198-2/PN-O/066/13 z dnia 07 czerwca 2013 r. |
| PKO BP SA | 170 | do dnia 31.05.2014 r. | Zabezpieczenie niewypełnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198/UK-O/077/13 z dnia 21 czerwca 2013 r. |
| Echo Investment S.A. | 20 736 | do dnia 02.07.2020 r. | Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. |
| Echo Investment S.A. | 26 563 | obowiązywać będzie do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 r. | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. |
| Bank Pekao S.A. | 3 600 | do dnia 30.06.2016 r. | Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24 sierpnia 2012 r. na rzecz Gminy Jelenia Góra. Gwarancja wydana w celu zastąpienia gwarancji w pozycji powyżej. |
| PKO BP SA | 30 000 | do dnia 30.11.2014 r. | Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. wynikających z porozumienia oraz aneksu nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 29 listopada 2002 r. zawartych w dniu 21 października 2013 r. |

W dniu 30 października 2013 r. został zawarty aneks do gwarancji wystawionej przez Bank PKO BP S.A. na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wydłużający okres obowiązywania gwarancji z 31 października 2013 r. do 31 października 2014 r. oraz zmieniający kwotę od dnia 31 października 2014 r. z 52 627,00 EUR na 36 995,00 EUR

W dniu 31 października 2013 r. wygaśnięcie gwarancja w wysokości 18 410 850,00 PLN wystawiona przez Echo Investment S.A. na rzecz Nordea Bank Polska S.A. w celu zabezpieczenia pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego „Olimpia” w Bełchatowie.

W dniu 16 października 2013 r. wygasta gwarancja w wysokości 3 600 000,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Gminy Jelenia Góra jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24 sierpnia 2012 r.

W dniu 15 listopada 2013 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z porozumienia oraz aneksu nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 29 listopada 2002 r. zawartych w dniu 21 października 2013 r. przez Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 30 000 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 30.11.2014 r.

6.12. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą innej działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z projektu do którego zostały przypisane.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2013 wchodziło 113 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

| | NAZWA SPÓŁKI | SIEDZIBA | % POSIADANEGO KAPITAŁU | JEDNOSTKA DOMINUJĄCA |
|----|--|-----------|------------------------|---|
| 1 | „47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 2 | „53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 3 | „Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 4 | „Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 5 | „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 6 | „A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum. |
| 7 | „Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 8 | „Barconsel Holdings” Ltd | Nikozja | 100% | Echo – SPV 7 Sp. z o.o. |
| 9 | „Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 10 | „Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC | Kijów | 100% | Yevrobudgarant LLC |
| 11 | „Echo – Arena” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 12 | „Echo – Aurus” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 13 | „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 14 | „Echo – Galaxy” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 15 | „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a. | Szczecin | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 16 | „Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 17 | „Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum. |
| 18 | „Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 19 | „Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 20 | „Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 21 | „Echo – Klimt House” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 22 | „Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 23 | „Echo – Nowy Mokołów” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 24 | „Echo – Nowy Mokołów Sp. z o.o.” Sp. kom. (dawniej: „Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 25 | „Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. |
| 26 | „Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 27 | „Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft. | Budapeszt | 100% | Echo Investment S.A. |
| 28 | „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 29 | „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |

| | NAZWA SPÓŁKI | SIEDZIBA | % POSIADANEGO KAPITAŁU | JEDNOSTKA DOMINUJĄCA |
|----|---|--------------|------------------------|----------------------------------|
| 30 | „Echo – Przy Słowińskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 31 | „Echo – SPV 7” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 32 | „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 99,95% | XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum |
| 33 | „Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 34 | „Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 35 | „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. | Budapeszt | 100% | Echo Investment S.A. |
| 36 | „Echo Investment Project 1” S.R.L. | Brasov | 100% | „Echo Aurus” Sp. z o.o. |
| 37 | „Echo Investment Project Management” S.R.L. | Brasov | 100% | Echo Investment S.A. |
| 38 | „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 39 | „Echo Investment Ukraine” LLC | Kijów | 100% | Echo Investment S.A. |
| 40 | „Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o. S.k.a. | Kielce | 99,95% | XXIX FIZ Forum |
| 41 | „Echo - Park Rozwoju” Sp. z o.o. (dawniej: „Nikson Capital” Sp. z o.o.) | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 42 | „Elmira Investments” Sp. z o. o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 43 | „Elmira Investments Sp. z o. o.” S.k.a. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 44 | „El Project Cyp - 1” Ltd | Nikozja | 100% | Echo Investment S.A. |
| 45 | „Farrina Investments” Sp. z o. o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 46 | „Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt 10 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.) | Szczecin | 100% | XXXIV FIZ Forum/XXXIV FIZ Forum |
| 47 | „Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 48 | „Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 49 | „Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a. | Jelenia Góra | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 50 | „Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Galeria Tarnów – Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a.) | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 51 | „Grupa Echo” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 52 | „Intermedia Investment” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 53 | „Iris Capital” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 54 | „Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 55 | „Mena Investments” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 56 | „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 57 | „Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 58 | „Pamiątkowo” Sp. z o.o. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 59 | „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 60 | „Park Rozwoju – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 61 | „PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a. | Szczecin | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 62 | „PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 63 | „Princess Investment” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 64 | „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt 6 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.) | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 65 | „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 66 | „Projekt CS” Sp. z o.o. | Szczecin | 100% | Echo Investment S.A. |
| 67 | „Projekt Echo - 33” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 68 | „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 69 | „Projekt Echo - 69” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 70 | „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 71 | „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 72 | „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 73 | „Projekt Echo - 95” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |

| | NAZWA SPÓŁKI | SIEDZIBA | % POSIADANEGO KAPITAŁU | JEDNOSTKA DOMINUJĄCA |
|-----|--|------------|------------------------|----------------------------------|
| 74 | „Projekt Echo - 96” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 75 | „Projekt Echo - 97” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 76 | „Projekt Echo - 98” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 77 | „Projekt Echo - 99” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 78 | „Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.” Sp. kom | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 79 | „Projekt Echo - 101” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 80 | „Projekt Echo - 102” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 81 | „Projekt Echo - 103” Sp. z o.o. | Szczecin | 100% | Echo Investment S.A. |
| 82 | „Projekt Echo - 104” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 83 | „Projekt Echo - 105” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 84 | „Projekt Echo - 106” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 85 | „Projekt Echo - 107” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 86 | „Projekt Echo - 108” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 87 | „Projekt Echo - 109” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 88 | „Projekt Echo - 110” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 89 | „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt 9 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.) | Kielce | 99,95% | XXIX FIZ Forum/XXXIV FIZ Forum |
| 90 | „Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt 8 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.) | Kielce | 99,95% | XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum |
| 91 | „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 92 | „Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 93 | „Projekt Saska” Sp. z o.o. | Kielce | 95% | Echo Investment S.A. |
| 94 | „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 95 | „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 96 | „Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 97 | „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 98 | „Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 99 | „Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 100 | „Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 101 | „Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 102 | „Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 103 | „Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 104 | „Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 105 | „Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 106 | „Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 107 | „Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 108 | „Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | Echo Investment S.A. |
| 109 | „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXIX FIZ Forum |
| 110 | „Vasco Investment” Sp. z o.o. | Kielce | 100% | Echo Investment S.A. |
| 111 | „Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a. | Kielce | 100% | XXXIV FIZ Forum |
| 112 | „Yevrobudgarant” LLC | Kijów | 100% | El Project Cyp - 1 Ltd |
| 113 | „Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a. | Pamiątkowo | 100% | XXXIV FIZ Forum |

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Jednostka stowarzyszona to „EBR Global Services” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

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

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

- rejestracji w dniu 09 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki Projekt – Pamiątkowo Sp. zo.o. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 18 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 18 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Pamiątkowie. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 19 listopada 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 31 grudnia 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach. Kapitał akcyjny spółki wynosi 50 tys. PLN;

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta:

- dnia 21 października 2013 roku pomiędzy FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie(Zbywający) a FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty(Nabywca) z siedzibą w Krakowie została zawarta umowa sprzedaży 10.024.750 akcji imiennych serii B spółki „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Kielcach;
- dnia 21 października 2013 roku pomiędzy FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie(Zbywający) a FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty(Nabywca) z siedzibą w Krakowie została zawarta umowa sprzedaży 1.749.000 akcji imiennych serii B spółki Galeria Nova - "Grupa Echo" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. z siedzibą w Kielcach;
- dnia 06 grudnia 2013 roku pomiędzy FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie(Zbywający) a FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty(Nabywca) z siedzibą w Krakowie została zawarta umowa sprzedaży 24.999 akcji imiennych serii B spółki „Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o.” S.k.a. z siedzibą w Szczecinie;
- podwyższenie kapitału w spółce „Echo Investment Project 1” S.R.L. (data rejestracji w KRS: 28 październik 2013 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Echo Investment Project Management” S.R.L. (data rejestracji w KRS: 28 październik 2013 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt 6 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 01 października 2013 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom. na „Projekt Echo - 67 Sp. z o.o.” Sp. kom. (uchwała: 10 października 2013 roku; data rejestracji w KRS: 14 lutego 2014 roku);
- zmiana firmy spółki „Nikson Capital” Sp. z o.o. na „Echo - Park Rozwoju” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 11 października 2013 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt 10 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 11 października 2013 roku);
- zmiana firmy spółki „Projekt 8 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 14 października 2013 roku);

- zmiana firmy spółki „Projekt 9 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 28 listopada 2013 roku);
- zmiana firmy spółki „Galeria Tarnów – Projekt Echo - 43 Sp. z o.o.” S.k.a. na „Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (data rejestracji w KRS: 19 grudnia 2013 roku).

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

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

6.15. Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, po zarejestrowaniu w dniu 31 października 2013 r. zmiany wysokości kapitału zakładowego, wynosi 412.690.582 (słownie: czterysta dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa) głosy.

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO POPRZECZ PODMIOTY ZALĘŻNE, CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU ECHO INVESTMENT SA, NA 27 LISTOPADA 2014

| AKCJONARIUSZ | LICZBA AKCJI [SZT.] | % KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA | LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA | % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA |
|---|---------------------|---|---|---|
| MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym: | 189 361 930 | 45,88% | 189 361 930 | 45,88% |
| Barcocapital Investment Limited | 171 477 880 | 41,55% | 171 477 880 | 41,55% |
| Calgeron Investment Limited | 17 884 050 | 4,33% | 17 884 050 | 4,33% |
| ING OFE* | 38 513 969 | 9,33% | 38 513 969 | 9,33% |
| AVIVA OFE AVIVA BZ WBK* | 41 269 050 | 10,00% | 41 269 050 | 10,00% |
| PZU Złota Jesień OFE* | 22 011 702 | 5,33% | 22 011 702 | 5,33% |

* Dane dotyczące stanu posiadania akcji Emitenta pochodzą z opublikowanych przez OFE raportów prezentujących roczną strukturę aktywów na koniec miesiąca grudnia 2013 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 14 listopada 2013 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

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

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

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

| OSOBY ZARZĄDZAJĄCE | 14.11.2013 | 27.02.2014 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Piotr Gromniak – Prezes Zarządu | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |
| Artur Langner – Wiceprezes Zarządu | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |
| Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

| OSOBY NADZORUJĄCE | 14.11.2013 | 27.02.2014 |
|---|--------------------|-------------------|
| Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej | 1 000 000 akcji | 1 000 000 akcji |
| Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |
| Mariusz Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |
| Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |
| Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | nie posiada akcji |

W okresie od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. 14 listopada 2013 roku do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień od osób zarządzających lub nadzorujących odnośnie zmian w stanie posiadania akcji Emitenta.

6.17. Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 października do 31 grudnia 2013 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

W IV kwartale 2013 roku Spółka lub jednostka od niej zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W IV kwartale 2013 r. spółka Echo Investment S.A. udzieliła dwóch poręczeń na rzecz podmiotów zewnętrznych, których wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Patrz także pkt. 6.11.

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

Centrum biurowe IBM powstanie w A4 Business Park w Katowicach

W ramach II etapu inwestycji powstanie 10-kondygnacyjny budynek o powierzchni biurowej wynoszącej około 9 000 mkw. oraz kubaturowy parking wielopoziomowy oferujący 560 miejsc postojowych. Zakończenie realizacji budynku zaplanowano na IV kwartał 2014 roku, natomiast parking ma być gotowy w I kwartale 2014. Wykonawcą stanu surowego jest firma Remax Construct.

A4 Business Park składa się z trzech budynków. Realizacja pierwszego z nich dobiega końca – zakończenie zaplanowano na I kwartał 2014 roku. 7-kondygnacyjny budynek powstający w ramach I etapu oferuje 9 000 mkw. i został w całości wynajęty przez koncernem informatyczny IBM, który w A4 Business Park otworzy swoje centrum biurowe.

A4 Business Park powstaje przy ul. Francuskiej, w sąsiedztwie zjazdu z autostrady A4. Obiekt otacza znakomicie rozwinięta sieć komunikacji miejskiej - w sąsiedztwie znajdują się liczne przystanki autobusowe oraz dworzec PKP. Projekt opracowała pracownia architektoniczna DDJM z Krakowa. W marcu br. A4 Business Park otrzymał certyfikat BREEAM Interim z oceną „Very Good” i bardzo wysokim wynikiem - 64,62 proc.

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

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

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Łodzi (Os. Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
 - Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież),
 - Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej),
 - Wrocławiu (Przy Śłowiańskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w:
 - Bilczy k. Kielc (Bilcza II etap)
 - Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe),
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek w:
 - Małowie k. Kielc
- sprzedaż nieruchomości:
 - Biurowca Aquarius we Wrocławiu etap II

- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD),
 - zmiany poziomu przychodów operacyjnych netto,
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Amber w Kaliszu,
 - Rozbudowa Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze,
 - I etap A4 Business Park,
 - I etap Parku Rozwoju w Warszawie,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych,
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 GRUDNIA 2014 R.

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

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|------------------|------------------|
| AKTYWA | | |
| 1. Aktywa trwałe | | |
| 1.1. Wartości niematerialne | 813 | 1 181 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | 36 505 | 14 067 |
| 1.3. Nieruchomości inwestycyjne | 3 172 | 3 752 |
| 1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | 925 441 | 921 946 |
| 1.5. Długoterminowe aktywa finansowe | 14 090 | 14 629 |
| 1.6. Udzielone pożyczki | 32 | - |
| 1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 11 461 | 13 678 |
| | 991 514 | 969 253 |
| 2. Aktywa obrotowe | | |
| 2.1. Zapasy | 266 624 | 302 414 |
| 2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego | 3 683 | - |
| 2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków | - | - |
| 2.4. Należności handlowe i pozostałe | 59 162 | 65 629 |
| 2.5. Udzielone pożyczki | 208 128 | 318 736 |
| 2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 40 | - |
| 2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne | 9 897 | 3 017 |
| | 547 534 | 689 796 |
| Aktywa razem | 1 539 048 | 1 659 049 |

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

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------------|------------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | |
| 1. Kapitał własny | | |
| 1.1. Kapitał zakładowy | 20 635 | 21 000 |
| 1.2. Kapitał zapasowy | 574 873 | 567 091 |
| 1.3. Akcje własne | - | - |
| 1.4. Zysk netto | 60 655 | 41 113 |
| | 656 163 | 629 204 |
| 2. Rezerwy | | |
| 2.1. Rezerwy krótkoterminowe | 2 000 | 2 000 |
| 2.2. Rezerwa długoterminowa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | - |
| | 2 000 | 2 000 |
| 3. Zobowiązania długoterminowe | | |
| 3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje | 509 110 | 527 138 |
| 3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki | 1 521 | 17 707 |
| | 510 631 | 544 845 |
| 4. Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| 4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje | 334 191 | 438 557 |
| 4.2. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 309 | 1 945 |
| 4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków | 2 553 | 4 187 |
| 4.4. Zobowiązania handlowe | 12 348 | 17 267 |
| 4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki | 16 870 | 16 016 |
| 4.6. Zobowiązania pozostałe | 3 983 | 5 028 |
| | 370 254 | 483 000 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 1 539 048 | 1 659 049 |

| WARTOŚĆ KSIĘGOWA (W TYS. PLN) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|-------------|-------------|
| Wartość księgowa | 656 163 | 629 204 |
| Liczba akcji | 412 690 582 | 420 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 1,59 | 1,50 |

| ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE (W TYS. PLN) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|----------------|---------------|
| 1. Należności pozabilansowe | - | - |
| 2. Zobowiązania pozabilansowe | 563 620 | 87 756 |
| Razem pozycje pozabilansowe | 563 620 | 87 756 |

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (W TYS. PLN) | IV KWARTAŁ OKRES OD 01.10.2013 DO 31.12.2013 | 4 KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 | IV KWARTAŁ OKRES OD 01.10.2012 DO 31.12.2012 | 4 KWARTAŁY OKRES OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
|--|---|---|---|---|
| Przychody | 69 348 | 249 179 | 51 778 | 201 470 |
| Koszt własny sprzedaży | (40 639) | (147 198) | (47 563) | (119 212) |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 28 709 | 101 981 | 4 215 | 82 258 |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych | (347) | (580) | 256 | 2 082 |
| Koszty sprzedaży | (5 571) | (23 086) | (6 004) | (24 111) |
| Koszty ogólnego zarządu | (10 853) | (39 743) | (11 023) | (35 368) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 45 182 | 77 939 | 3 266 | 59 215 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (921) | (1 476) | 18 971 | (2 696) |
| Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych | 56 199 | 115 035 | 9 681 | 81 380 |
| Przychody finansowe | (399) | 2 096 | 2 194 | 3 048 |
| Koszty finansowe | (11 824) | (54 259) | (16 248) | (62 538) |
| Zysk brutto | 43 976 | 62 872 | (4 373) | 21 890 |
| Podatek dochodowy | (55) | (2 217) | 22 529 | 19 223 |
| Zysk netto | 43 921 | 60 655 | 18 156 | 41 113 |
| Zysk netto (zanalizowany) | | 60 655 | | 41 113 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 412 690 582 | | 420 000 000 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,15 | | 0,10 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 412 690 582 | | 420 000 000 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 0,15 | | 0,10 |

| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W TYS. PLN) | KAPITAŁ ZAKŁADOWY | KAPITAŁ ZAPASOWY | AKCJE WŁASNE | NIEPODZIELONY ZYSK (STRATA) Z LAT UBIĘGLYCH | ZYSK (STRATA) NETTO | KAPITAŁ WŁASNY RAZEM |
|---|----------------------|---------------------|-----------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2013.01.01 do 2013.12.31 | | | | | | |
| Stan na początek okresu, | 21 000 | 567 091 | - | 41 113 | - | 629 204 |
| Zmiany w okresie: | | | | | | |
| Akcje własne | (365) | (33 331) | - | | | (33 696) |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 41 113 | | (41 113) | - | - |
| Zysk (strata) netto danego okresu | | | | | 60 655 | 60 655 |
| Zmiany razem | (365) | 7 782 | - | (41 113) | 60 655 | 26 959 |
| Stan na koniec okresu | 20 635 | 574 873 | - | - | 60 655 | 656 163 |
| Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2012.01.01 do 2012.12.31 | | | | | | |
| Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 21 000 | 550 574 | - | 16 517 | - | 588 091 |
| Zmiany w okresie: | | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 16 517 | - | (16 517) | - | - |
| Zysk (strata) netto danego okresu | | | | | 41 113 | 41 113 |
| Zmiany razem | - | 16 517 | - | (16 517) | 41 113 | 41 113 |
| Stan na koniec okresu | 21 000 | 567 091 | - | - | 41 113 | 629 204 |

| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN) | 4 KWARTAŁY | 4 KWARTAŁY |
|--|---|---|
| | OKRES OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 | OKRES OD 01.01.2012 DO 31.12.2012 |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | |
| I. Zysk brutto | 62 872 | 21 890 |
| II. Korekty: | (15 339) | 15 645 |
| 1. Amortyzacja | 3 782 | 3 984 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | - | - |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (19 049) | 11 886 |
| 4. (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań | (72) | (225) |
| III. Zmiany kapitału obrotowego | 28 564 | 29 547 |
| 1. Zmiana stanu rezerw | 580 | (2 272) |
| 2. Zmiana stanu zapasów | 35 669 | 10 432 |
| 3. Zmiana stanu należności | 14 278 | 59 607 |
| 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin., z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (21 963) | (38 220) |
| 5. Inne korekty | - | - |
| IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III) | 76 097 | 67 082 |
| V. Podatek dochodowy zapłacony | (5 319) | (3 657) |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V) | 70 778 | 63 425 |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 619 295 | 147 210 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 72 | 257 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości | - | 159 |
| 3. Z aktywów finansowych | 619 223 | 146 794 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | - | - |
| II. Wydatki | (470 651) | (303 989) |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (25 103) | (3 170) |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | - | (256) |
| 3. Na aktywa finansowe | (445 494) | (300 275) |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | (54) | (288) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II) | 148 644 | (156 779) |

| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN) | | 4 KWARTAŁY OKRES OD 01.10.2013 DO 31.12.2013 | 4 KWARTAŁY OKRES OD 01.10.2012 DO 31.12.2012 |
|--|--|---|---|
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | | |
| I. Wpływy | | 313 686 | 504 202 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | - | - |
| 2. Kredyty i pożyczki | | 930 | 112 664 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | | 312 756 | 391 538 |
| 4. Inne wpływy finansowe | | - | - |
| II. Wydatki | | (526 188) | (494 217) |
| 1. Nabycie akcji (udziałów) własnych | | (33 696) | - |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | - | - |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | | - | - |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | | (115 382) | (32 774) |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | | (320 000) | (395 000) |
| 6. Odsetki | | (57 110) | (66 443) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II) | | (212 502) | 9 985 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III) | | 6 920 | (83 369) |
| E. Zmiana stanu środków pieniężnych z sytuacji finansowej, w tym:: | | 6 920 | (83 369) |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | - | - |
| F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 3 017 | 86 386 |
| G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+/-D) | | 9 937 | 3 017 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | | 40 | - |

Kielce, dnia 27 lutego 2014 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu



Piotr Gromniak

Wiceprezes Zarządu



Artur Langner

Wiceprezes Zarządu



Waldemar Lesiak

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy



Tomasz Sułek

ECHO
investment

Al. Solidarności 36
25-323 Kielce

www.echo.com.pl