

## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

### **Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., które po stronie aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 6.224.411 tys. zł, skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. wykazujący zysk netto w kwocie 331.158 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.).

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności, we wszystkich istotnych aspektach, tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- a. przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- b. krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

### **Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. (cd.)**

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 24 kwietnia 2014 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**

**Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**



**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.**

**Niniejszy raport zawiera 20 stron i składa się z następujących części:**

Strona

I. Ogólna charakterystyka Grupy.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania .....	14
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji .....	15
skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.....	18
V. Informacje i uwagi końcowe .....	20

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy**

- a. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. („Grupa”) jest Echo Investment spółka akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Kielcach, Al. Solidarności 36.
- b. Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Jacka Frelicha w Kielcach w dniu 30 czerwca 1994 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 4162/94. W dniu 10 kwietnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Jednostki dominującej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000007025.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano numer NIP 657-02-30-912. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała numer REGON 290463755.
- d. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 20.635 tys. zł i składał się z 412.690.582 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda.
- e. Na 31 grudnia 2013 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (tys. zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Michał Solowow	189.361.930	9.468	zwykłe	45,9
ING OFE	38.513.969	1.926	zwykłe	9,3
Aviva OFE Aviva BZ WBK	41.269.050	2.063	zwykłe	10,0
PZU Złota Jesień OFE	22.011.702	1.101	zwykłe	5,3
Pozostali akcjonariusze	121.533.931	6.077	zwykłe	29,5
	<b>412.690.582</b>	<b>20.635</b>		<b>100,0</b>

Na 31 grudnia 2012 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (tys. zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Michał Solowow	189.361.930	9.468	zwykłe	45,1
ING OFE	44.569.720	2.228	zwykłe	10,6
Aviva OFE Aviva BZ WBK	42.958.079	2.148	zwykłe	10,2
PZU Złota Jesień OFE	22.011.702	1.101	zwykłe	5,3
Pozostali akcjonariusze	121.098.569	6.055	zwykłe	28,8
	<b>420.000.000</b>	<b>21.000</b>		<b>100,0</b>

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy była budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo-rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

- |   |                 |                    |                     |
|---|-----------------|--------------------|---------------------|
| • | Piotr Gromniak  | Prezes Zarządu     |                     |
| • | Artur Langner   | Wiceprezes Zarządu |                     |
| • | Waldemar Lesiak | Wiceprezes Zarządu | od 21 marca 2013 r. |

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

h. W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyk a powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Echo Investment S.A.	Dominująca	Nie dotyczy	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"47 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"A4 Business Park „Iris Capital” Sp. z o.o.” S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Aquarius Business House -"Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Barconsel Holdings Limited"	Zależna (25,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Belchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Galeria Amber Sp. z o. o."	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o." Sp. K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Nowy Mokotów" Sp. z o.o.	Zależna (100,0 %)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Property Poznan 1" Sp. z o. o.	Zależna (100%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o o." Sp.K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo- Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Echo -Galeria Amber Sp. z o.o." - S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo Investment Hungary" IngtatlanhasznositoKFT	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo Investment Projekt Management" SRL	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo Investment Property Management-Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo Investment Ukraina" LLC	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o."Sp.K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Echo Projekt Management Ingtatlanhasznosito" KFT	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"El Projekt Cyp - I" Limited	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Elmira Investments Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Elmira Investments" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Farrina Investments" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Intermedia Investment" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Iris Capital" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Mena Investments" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Pamiętkowo" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"PHS - Projekt CS Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Princess Investment" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt - Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 11 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." - S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o." - S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o" S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o" S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o" S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o" S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 3 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o. o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt CS" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 101" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 102" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 103" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 104" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Projekt Echo - 105" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 106" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 107" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 108" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 109" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 110" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 99 Sp. z o. o." Sp.K.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Bilans Servis Spółka z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." - S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Naramowice - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Projekt Saska " Sp. z o.o.	Zależna (95,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"SPV-1 Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"Vasco Investment" Sp. z o. o.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu}	-	31 grudnia 2013 r.
"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
"Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp. z o. o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
„Echo – Pod Klonami Sp. z o. o." Sp.Ko	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Zależna (100,0%)	Pełna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

"WAN 11" Sp. z o.o.	Współzależna	Proporcjonalna	Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans-Servis Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Stowarzyszona	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.
„SPC” SA	Stowarzyszona	Praw własności	Spółka nie podlegała badaniu	-	31 grudnia 2013 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)**

- i. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Grupa stosuje MSSF od 2004 r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta, biegłego rewidenta Grupy Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy Uchwałą nr 6/V/2011 Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 24 maja 2011 r. r. na podstawie paragrafu 13 ust. 1 Statutu Jednostki dominującej.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- d. Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 20 lipca 2011 r. w okresie:
  - badanie wstępne: od 25 do 29 listopada 2013 r.;
  - badanie końcowe: od 10 marca do 24 kwietnia 2014r.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**na 31 grudnia 2013 r. (wybrane pozycje)**

	31.12.2013 r. tys. zł	31.12.2012 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	31.12.2013 r. (%)	31.12.2012 r. (%)
<b>AKTYWA</b>						
Aktywa trwałe	4.596.145	4.186.669	409.476	9,8	73,8	76,8
Aktywa obrotowe	1.628.266	1.266.504	361.762	28,6	26,2	23,2
<b>Aktywa razem</b>	<b>6.224.411</b>	<b>5.453.173</b>	<b>771.238</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>PASYWA</b>						
Kapitał własny	2.765.455	2.431.643	333.812	13,7	44,4	44,6
Rezerwy	34.044	32.208	1.836	5,7	0,6	0,6
Zobowiązania długoterminowe	2.193.802	2.285.728	(91.926)	(4,0)	35,2	41,9
Zobowiązania krótkoterminowe	1.231.110	703.594	527.516	75,0	19,8	12,9
<b>Pasywa razem</b>	<b>6.224.411</b>	<b>5.453.173</b>	<b>771.238</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. (wybrane pozycje)**

	2013 r. tys. zł	2012 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	2013 r. (%)	2012 r. (%)
Przychody	527.870	582.765	(54.895)	(9,4)	100,0	100,0
Koszt własny sprzedaży	(235.625)	(277.297)	41.672	(15,0)	(44,6)	(47,6)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>292.245</b>	<b>305.468</b>	<b>(13.223)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>55,4</b>	<b>52,4</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>331.158</b>	<b>374.125</b>	<b>(42.967)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>62,7</b>	<b>64,2</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. (wybrane pozycje)**

	2013 r. tys. zł	2012 r. tys. zł	Zmiana	
			tys. zł	(%)
<b>Zysk netto</b>	<b>331.158</b>	<b>374.125</b>	<b>(42.967)</b>	<b>(11,5)</b>
Inne całkowite dochody netto	2.715	(9.425)	12.140	(128,8)
<b>Całkowity dochód za okres 12 miesięcy</b>	<b>333.873</b>	<b>364.700</b>	<b>(30.827)</b>	<b>(8,5)</b>

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)**

**Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy**

Działalność gospodarczą Grupy, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	<b>2013 r.</b>	<b>2012 r.</b>	<b>2011 r.</b>
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	21 dni	21 dni	25 dni
- szybkość obrotu zapasów	735 dni	626 dni	1.090 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	63%	64%	51%
- rentowność sprzedaży brutto	91%	28%	127%
- ogólna rentowność kapitału	13%	17%	10%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	55%	55%	56%
- szybkość obrotu zobowiązań	136 dni	156 dni	269 dni
	<b>31.12.2013 r.</b>	<b>31.12.2012 r.</b>	<b>31.12.2011 r.</b>
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	1,2	1,4	1,9
- wskaźnik płynności II	0,8	0,8	1,1

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celem badania nie było przedstawienie Grupy w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności Grupy i jej uwarunkowań.

### **III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 0,7% (2012 r.: 2,4%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Przychody Grupy wyniosły 527.870 tys. zł i spadły o 54.895 tys. zł, tj. o 9,4% w porównaniu do roku poprzedniego.
- Największe przychody ze sprzedaży w badanym roku (57,2% całości przychodów) osiągane były z podstawowej działalności Grupy, tj. z wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych (302.103 tys. zł), których udział w całości sprzedaży wzrósł o 5,6 punktu procentowego w porównaniu do roku ubiegłego. Przychody ze sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej (104.117 tys. zł) stanowiły 19,7% przychodów ze sprzedaży i ich udział w całości sprzedaży zmniejszył się o 10,7 punktu procentowego. Przychody z realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych wyniosły w badanym okresie 103.947 tys. zł. Udział tych przychodów w przychodach ze sprzedaży wyniósł 19,7% w badanym okresie i zwiększył się w porównaniu do roku ubiegłego o 3,6 punktu procentowego.
- Podstawowym rynkiem zbytu pozostawał rynek krajowy, na którym zrealizowano prawie 100% sprzedaży.
- Rentowność mierzona zyskiem netto wyniosła 63% i była niższa o 1 punkt procentowy od uzyskanej w roku poprzednim. Znaczny wpływ na stabilny poziom rentowności miały sprzedaż i wycena nieruchomości inwestycyjnych a także korzystne kształtowanie się kursów walut w okresie.
- Na koniec roku obrotowego aktywa Grupy wyniosły 6.224.411 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 771.238 tys. zł, tj. o 14,1%. Wzrost ten spowodowany był głównie zwiększeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 187.516 tys. zł., zwiększeniem nieruchomości inwestycyjnych w budowie o kwotę 177.752 tys. zł oraz wzrostem salda należności z tytułu pozostałych podatków o kwotę 459.424 tys. zł. Po stronie pasywów wzrost sumy bilansowej wynikał głównie z wygenerowanego zysku netto w wysokości 331.103 tys. zł oraz zwiększenia salda zobowiązań z tytułu pozostałych podatków o kwotę 477.904 tys. zł.
- Stopa zadłużenia pozostała na niezmiennym poziomie w stosunku do roku ubiegłego i wyniosła 55%. Obrót zobowiązań zmniejszył się odpowiednio ze 156 dni do 136 dni.
- Nieznacznej zmianie uległa sytuacja płatnicza Grupy. Wskaźnik płynności I wyniósł w badanym roku 1,2, a w 2012 r. 1,4. Wskaźnik płynności II pozostał na niezmiennym poziomie w stosunku do ubiegłego roku i wyniósł 0,8.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta**

- a. Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Grupa posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd Jednostki dominującej dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Jednostkę dominującą zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Grupy i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad i metod w stosunku do okresu ubiegłego.
- d. We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów niedających kontroli zostały przeprowadzone prawidłowo.
- e. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- f. Wyłączenia wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- g. Skutki sprzedaży całości lub części udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- h. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- i. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 6 czerwca 2013 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Kielcach w dniu 11 czerwca 2013 r.
- j. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- k. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)**

- I. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.**  
**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**V. Informacje i uwagi końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 24 kwietnia 2014 r.

Raport powinien być odczytany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 24 kwietnia 2014 r. dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 24 kwietnia 2014 r.