



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY
ECHO INVESTMENT S.A.
ZA 2013 ROK

ECHO
investment

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW	4
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2013 ROK	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2013 ROKU.....	77
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A.	77
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony	78
3.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania bądź dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań lub wiarytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	79
4.	Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.	79
4.1.	Segmenty działalności.....	79
4.2.	Struktura przychodów	82
5.	Informacja o rynkach zbytu, z podziałem na krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Emitentem.	83
6.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	83
6.1.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta	83
6.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	92
6.3.	Umowy ubezpieczenia	92
6.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	92
7.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania	92
7.1.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.	92
7.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	96
8.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	97
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	98
9.1.	Umowy kredytowe.....	98
9.2.	Umowy instrumentów dłużnych	98
9.3.	Umowy pożyczek.....	99
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	99
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	99
11.1.	Umowy poręczeń.....	99
11.2.	Umowy gwarancji.....	100
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji	102
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	104

14.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	104
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	106
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik	106
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego.....	107
17.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.	107
17.2.	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.	108
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową.....	110
19.	Wszelkie umowy zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta przez przejęcie.....	110
20.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale Emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta, bez względu na to czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku oraz wartość wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.....	110
20.1.	Wynagrodzenie osób zarządzających.....	110
20.2.	Wynagrodzenie osób nadzorujących.....	110
21.	Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	111
21.1.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące	111
21.2.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające	111
22.	Informacja o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	111
23.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	111
24.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	112
IV.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	113
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2012 ROKU....	115

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

mamy za sobą kolejny bardzo dobry okres w historii naszej spółki. Rok 2013 był pod wieloma względami wyjątkowo udany, co pozwoliło na umocnienie naszej pozycji na dynamicznie zmieniającym się rynku.

W 2013 roku spółka Echo Investment uzyskała w pełni satysfakcjonujące wyniki finansowe. Skonsolidowany zysk netto zamknął się kwotą 331 mln zł, a kapitał własny wyniósł 2 765 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 roku oznacza wzrost o 13,7%.

Warto zwrócić uwagę na niski poziom zadłużenia Spółki oraz dużą kwotę środków pieniężnych. Wskaźnik zadłużenia netto z tytułu pożyczek i kredytów na poziomie skonsolidowanym wynosił 36%. Środki pieniężne Spółki na koniec zeszłego roku to kwota ponad 420 mln zł.

Miniony rok zapisze się wyjątkowo w historii naszej firmy z dwóch powodów – przede wszystkim w 2013, wraz z realizacją kaliskiej Galerii Amber, łączna powierzchnia użytkowa naszych projektów przekroczyła symboliczną wartość 1.000.000 mkw. Drugi powód to rozpoczęcie realizacji, wśród 11 inwestycji, 155-metrowego biurowca Q22 w Warszawie – największego i najnowocześniejszego z naszych dotychczasowych projektów.

Byliśmy bardzo aktywni w sektorze biurowym - wystartowała realizacja biurowców West Gate we Wrocławiu, Tryton Business House w Gdańsku, a także II etapu A4 Business Park w Katowicach. Sprzedaliśmy budynki Aquarius Business House we Wrocławiu. Oddaliśmy do użytku Hotel Novotel w Łodzi.

W sektorze mieszkaniowym zanotowaliśmy rekordową liczbę sprzedaży mieszkań (blisko 400). zakończyliśmy I etap Osiedla Jarzębinowego w Łodzi i Kasztanowej Alei w Poznaniu. Rozpoczęliśmy realizację osiedla Nowy Mokotów w Warszawie, Osiedla Jaśminowego w Poznaniu oraz Hortus Apartments w Krakowie.

W sektorze centrów handlowych otworzyliśmy Galerię Veneda w Łomży i kontynuowaliśmy realizację galerii w Kaliszu i Jeleniej Górze. Miniony rok to czas rosnącego wskaźnika handlu detalicznego, który był bardzo dobrze widoczny w naszych centrach handlowych w formie znaczących wzrostów frekwencji oraz obrotów najemców.

Cieszy również duże zainteresowanie ze strony inwestorów, którzy z uwagą przyglądają się projektom komercyjnym w Polsce. Śtąd też najwyższy od 2006 roku, poziom sprzedaży nieruchomości komercyjnych przekraczający 3,2 mld EUR.

W 2013 roku otrzymaliśmy szereg znaczących wyróżnień branżowych – m.in. tytuł Retail Developer of the Year, a Galeria Echo w Kielcach została uznana najlepszym centrum handlowym w Polsce w rankingu najemców.

Na rok 2014 zaplanowaliśmy kilkanaście nowych projektów, co – zgodnie z przyjętą strategią rozwoju – zapewnić ma stabilny i długofalowy wzrost wartości firmy.

Rok 2014 to z pewnością także nowe wyzwania, na które jesteśmy przygotowani jako stabilna firma o wiodącej pozycji rynkowej i rozpoznawalnej marce. Nasze 18-letnie doświadczenie to solidna gwarancja powodzenia realizacji ustalonych celów.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2013 ROK

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne	1	813	1 181
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	36 505	14 067
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	3 172	3 752
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych	4	925 441	921 946
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	5	14 090	14 629
1.6. Udzielone pożyczki	3	32	-
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	11 452	13 678
		991 505	969 253
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	7	266 624	302 414
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	8	3 376	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	8	-	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	8	59 186	65 629
2.5. Udzielone pożyczki	9	208 128	318 736
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10	40	-
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	10	9 897	3 017
		547 251	689 796
Aktywa razem		1 538 756	1 659 049

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

	NOTA	31.12.2013	31.12.2012
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	11	20 635	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	12	574 873	567 091
1.3. Akcje własne		-	-
1.4. Zysk netto		60 663	41 113
		656 171	629 204
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	16	2 000	2 000
		2 000	2 000
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	13	509 110	527 138
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	13	1 521	17 707
		510 631	544 845
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	15	334 191	438 557
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14	2	1 945
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	14	2 573	4 187
4.4. Zobowiązania handlowe	14	12 335	17 267
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	14	16 870	16 016
4.6. Pozostałe zobowiązania	14	3 983	5 028
		369 954	483 000
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 538 756	1 659 049

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Przychody	18	249 261	201 470
Koszt własny sprzedaży	19	(147 186)	(119 212)
Zysk brutto ze sprzedaży		102 075	82 258
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(580)	2 082
Koszty sprzedaży	19	(23 086)	(24 111)
Koszty ogólnego zarządu	19	(39 744)	(35 368)
Pozostałe przychody operacyjne	20	77 859	59 215
Pozostałe koszty operacyjne	20	(1 473)	(2 696)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		115 051	81 380
Przychody finansowe	21	29	3 048
Koszty finansowe	21	(52 191)	(62 538)
Zysk brutto		62 889	21 890
Podatek dochodowy	22	(2 226)	19 223
Zysk netto		60 663	41 113
Zysk netto		60 663	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 na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,15	0,10

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

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Zysk netto	60 663	41 113
Inne całkowite dochody:	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowity dochód	60 663	41 113

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		62 889	21 890
II. Korekty		(17 351)	15 645
1. Amortyzacja		3 782	3 984
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(18 992)	11 886
4. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(2 141)	(225)
III. Zmiana kapitału obrotowego		7 516	29 547
1. Zmiana stanu rezerw		(498)	(2 272)
2. Zmiana stanu zapasów		35 037	10 432
3. Zmiana stanu należności		(5 566)	59 607
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(21 457)	(38 220)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)		53 054	67 082
V. Podatek dochodowy zapłacony		(5 319)	(3 657)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)		47 735	63 425
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		639 834	147 210
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		72	257
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		145	159
3. Z aktywów finansowych, w tym:		639 617	146 794
a) w jednostkach powiązanych		639 617	146 794
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		75 364	13 000
- spłata udzielonych pożyczek		555 631	114 952
- odsetki		8 622	18 842
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		(470 216)	(303 989)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(25 103)	(3 170)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		435	(256)
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(445 494)	(300 275)
a) w jednostkach powiązanych		(445 494)	(300 273)
- nabycie aktywów finansowych		(3 495)	(10 492)
- udzielone pożyczki		(441 999)	(289 781)
b) w pozostałych jednostkach		-	(2)
- nabycie aktywów finansowych		-	(2)
4. Inne wydatki inwestycyjne		(54)	(288)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		169 618	(156 779)

ROZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN] C.D.

	NOTA	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Przepływy środków pieniężnych 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
II. Wydatki		(524 119)	(494 217)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		(33 696)	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(112 430)	(32 774)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(320 000)	(395 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(57 993)	(66 443)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(210 433)	9 985
Przepływy pieniężne netto, razem		6 920	(83 369)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		6 920	(83 369)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	24	3 017	86 386
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	24	9 937	3 017
- o ograniczonej możliwości dysponowania		40	-

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 roku	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 netto danego okresu	-	-	-	60 663	60 663
Zmiany razem	(365)	7 782	(41 113)	60 663	26 967
Stan na 31 grudnia 2013 roku	20 635	574 873	-	60 663	656 171
Stan na 1 stycznia 2012 roku	21 000	550 574	16 517	-	588 091
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517	(16 517)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	41 113	41 113
Zmiany razem	-	16 517	(16 517)	41 113	41 113
Stan na 31 grudnia 2012 roku	21 000	567 091	-	41 113	629 204

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Echo Investment SA w wyniku pakietowej transakcji, dokonanej na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, nabyło od podmiotu zależnego spółki „Park Postępu-Projekt Echo-93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Kielcach 7.309.418 (siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji własnych po cenie 4,61 złoty za jedną akcję.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. podjęło uchwałę umorzenia ww. akcji, które zostały nabyte w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji przeprowadzonego w dniach od 8 do 21 lutego 2012 r.

Powyższe nabycie akcji własnych nastąpiło na podstawie:

- uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, którą upoważniono Zarząd Emitenta do nabywania akcji własnych w celu dalszego umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w okresie od dnia 20 grudnia 2008 r. do dnia 19 grudnia 2013 r.

- uchwały 132 sprawie przyjęcia programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A. F34 dniu 18 stycznia 2012 r.

W dniu 31 października 2013 r. zostało zarejestrowane w sądzie obniżenie kapitału zakładowego.

WSTĘP

INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner i Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak, a na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Robert Oskard i Karol Żbikowski, a na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniotka, oraz członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodzi: przewodniczący Mariusz Waniotka, oraz członkowie Robert Oskard i Karol Żbikowski.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

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

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską („MSSF”). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

SPÓŁKA W 2013 ROKU ZASTOSOWAŁA NASTĘPUJĄCE ZMIANY DO STANDARDÓW I INTERPRETACJE:

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2013 roku, tj. MSSF 13 oraz zmiany do MSR 1. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

a) MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej ”

Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji. Spółka przedstawiała dodatkowe ujawnienia wymagane przez ten standard. Zastosowanie nowego standardu nie ma znaczącego wpływu na ujawnienia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

b) Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów – zmiany do MSR 1

Zmiany do MSR 1 wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Spółka dostosowała prezentację pozostałych całkowitych dochodów do wymogów zmienionego standardu.

SPÓŁKA ZASTOSUJE PO 1 STYCZNIA 2014 NASTĘPUJĄCE ZMIANY DO STANDARDÓW I INTERPRETACJE, KTÓRE JESZCZE NIE OBOWIĄZUJĄ:

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń”

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. W listopadzie 2013 r. wprowadzono kolejne zmiany oraz wydano część dotyczącą rachunkowości zabezpieczeń. Zgodnie z ostatnimi zmianami usunięto również datę obowiązkowego zastosowania standardu, zatem jego zastosowanie jest dobrowolne.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem. Standard pozwala na zastosowanie wymogów MSSF 9 lub kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSR 39, ze względu na fakt, iż nie obejmuje on makro zabezpieczeń.

Spółka stosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych porozumień do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek współkontrolowanych. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Spółka stosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce strukturalnej. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych jednostkach strukturalnych. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach strukturalnych.

Spółka stosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów będzie miało wpływ na zakres informacji ujawnianych w sprawozdaniu finansowym.

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Spółka zastosuje zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na zakres informacji ujawnianych w sprawozdaniu finansowym.

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Spółka zastosuje zmieniony MSR 28 od 1 stycznia 2014 r.

Opis wpływu tej zmiany przedstawiono pod omówieniem wpływu MSSF 11.

Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotykane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe.

Zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12

Zmiany precyzują przepisy przejściowe dla MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Podmioty przyjmujące MSSF 10 powinny ocenić, czy posiadają kontrolę w pierwszym dniu rocznego okresu dla którego po raz pierwszy zastosowano MSSF 10, a jeżeli wnioski z tej oceny różnią się od wniosków z MSR 27 i SKI 12, wtedy dane porównawcze powinny zostać przekształcone, chyba że byłoby to niepraktyczne. Zmiany wprowadzają również dodatkowe przejściowe ułatwienia przy stosowaniu MSSF 10, MSSF 11, i MSSF 12, poprzez ograniczenie obowiązku prezentacji skorygowanych danych porównawczych tylko do danych za bezpośrednio poprzedzający okres sprawozdawczy. Ponadto zmiany te znoszą wymóg prezentowania danych porównawczych dla ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek strukturalnych dla okresów poprzedzających okres zastosowania MSSF 12 po raz pierwszy.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie Spółki.

KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

Interpretacja wyjaśnia ujmowanie księgowe zobowiązań do zapłaty opłat i podatków, które nie są podatkami dochodowymi. Zdarzeniem obligującym jest zdarzenie określone w przepisach prawa powodujące konieczność zapłaty podatku bądź opłaty. Sam fakt, że jednostka będzie kontynuować działalność w kolejnym okresie, lub sporządza sprawozdanie zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, nie tworzy konieczności rozpoznania zobowiązania. Te same zasady rozpoznawania zobowiązania dotyczą sprawozdań rocznych i sprawozdań śródrocznych. Zastosowanie interpretacji do zobowiązań z tytułu praw do emisji jest opcjonalne.

Spółka zastosuje KIMSF 21 od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, KIMSF 21 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Ujawnienia wartości odzyskiwalnej dotyczące aktywów niefinansowych – Zmiany do MSR 36

Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów niefinansowych” usuwają wymóg ujawnienia wartości odzyskiwalnej w sytuacji gdy ośrodek wypracowujący środki pieniężne zawiera wartość firmy lub aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania i nie stwierdzono utraty wartości.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 36 od 1 stycznia 2014 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki.

Poprawki do MSSF 2010-2012

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. „Poprawki do MSSF 2010-2012”, które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują w większości dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2014 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Poprawki do MSSF 2011-2013

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. „Poprawki do MSSF 2011-2013”, które zmieniają 4 standardy. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2014 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyższe poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

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

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

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP. Wartość godziwa nieruchomości utrzymywanych w celu zwiększenia wartości ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku wyników w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

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

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Spółkę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. W przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny wartości godziwej, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej metodą dochodową, Spółka bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według kosztu wytworzenia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej, uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

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

Leasing

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

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

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych kosztach operacyjnych. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji pozostałe przychody operacyjne.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary dotyczące działalności mieszkaniowej, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Koszty zakupu gruntów są wykazywane jako zużycie materiałów i energii w rachunku wyników w układzie rodzajowym ze względu na specyfikę działalności Spółki.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe.

Spółka aktywuje koszty finansowe w okresie, w którym podejmowane są działania związane z prowadzeniem tej inwestycji. Przez prowadzenie inwestycji Spółka rozumie realne rozpoczęcie budowy – wejście / przejęcie placu budowy przez wykonawcę.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

Instrumenty finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

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

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

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

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

Instrumenty pochodne

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

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

Pożyczki udzielone

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

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

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

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

Należności handlowe i pozostałe należności

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Umowy gwarancji finansowych

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

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

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

Podatek dochodowy

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

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy.

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

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

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

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany

Kapitały własne

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

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

Rezerwy

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

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

Zobowiązania finansowe - w tym handlowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

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

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według amortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według amortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie

wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

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

W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

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

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

Koszty własny sprzedaży

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

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

Koszty finansowe

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

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Sprawozdawczość wg segmentów

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

ZNACZĄCE SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

W przypadku nieruchomości wybudowanych przez Spółkę, zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie oddania jej do użytkowania.

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

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP. Wartość godziwa nieruchomości utrzymywanych w celu zwiększenia wartości i nie generujących istotnych dochodów ustalana jest przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych odnosi się w rachunku zysków i strat w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w osobnej pozycji rachunku zysków i strat.

Zapasy

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

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

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długoterwale i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 31 grudnia 2013 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	926 571	923 076
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	-	-1 972
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	9 266	9 231
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	9 266	9 231
Podatek dochodowy	1 761	1 754
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	7 505	7 477

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo – Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczonego podatku dochodowego od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko cenowe

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

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, środkami pieniężnymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012
Stan udzielonych pożyczek	208 160	318 736
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	11 679	16 434
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	2 082	3 187
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	2 082	3 187
Podatek dochodowy	396	606
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	1 686	2 581

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2013 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 1.686 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	843 301	853 264
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	52 550	58 907
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	8 433	8 533
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	8 433	8 533
Podatek dochodowy	1 602	1 621
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	6 831	6 912

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012
Stan środków pieniężnych	9 937	3 017
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek	1 215	1 227
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	99	30
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	99	30
Podatek dochodowy	19	6
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	80	24

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. KREDYTÓW (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012
Stan zobowiązań z tyt. kredytów	-	112 431
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów	1 373	3 494
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	-	1 124
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	-	1 124
Podatek dochodowy	-	214
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	-	910

Ryzyko walutowe

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

RYZIKO WALUTOWE - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY (W TYS. PLN)

POZYCJA WG WALUTY	STAN NA 31.12.2013 W WALUCIE	WYCENA BILANSOWA NA 31.12.2013	SZACOWANA ZMIANA KURSU WALUT (W %)	SKUTKI ZMIANY KURSÓW WALUT W POSZCZ. POZYCJACH
Środki pieniężne				
EUR	25	104	+1 %	1
USD	12	36	+1 %	1
HUF	3 007	42	+1 %	-
Razem wpływ na wynik brutto okresu				2
Podatek dochodowy				-
Razem wpływ na wynik netto okresu				2

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut na dzień 31.12.2013 r., przyjęto założenie, że przedział wahań kursów walutowych może kształtować się na poziomie +/- 1%. Gdyby na dzień 31.12.2013 r. kurs głównych walut dla Spółki tj. EUR, USD i HUF był wyższy lub niższy o 1%, wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 2 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

RYZIKO WALUTOWE - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY (W TYS. PLN)

POZYCJA WG WALUTY	STAN NA 31.12.2012 W WALUCIE	WYCENA BILANSOWA NA 31.12.2012	SZACOWANA ZMIANA KURSU WALUT (W %)	SKUTKI ZMIANY KURSÓW WALUT W POSZCZ. POZYCJACH
Środki pieniężne				
EUR	14	57	+1 %	1
USD	4	12	+1 %	-
HUF	3 363	47	+1 %	-
Razem wpływ na wynik brutto okresu				1
Podatek dochodowy				-
Razem wpływ na wynik netto okresu				1

RYZIKO WALUTOWE - NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012
Stan nieruchomości inwestycyjnych	3 172	3 752
Przychody / Koszty z tyt. wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-580	2 082
Szacowana zmiana kursu walut	+1%	+1%
Szacowane przychody / koszty z tyt. zmiany kursu walut	32	38
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	32	38
Podatek dochodowy	6	7
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	26	30

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

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

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

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku:

ANALIZA NIEZDYKTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH (W TYS. PLN)

OKRES	GWARANCJE FINANSOWE	OBLIGACJE	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE
Do 1 roku	442 049	342 244	16 318
Powyżej 1 roku do 3 lat	26 563	313 194	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	-	293 852	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
RAZEM	468 612	949 290	16 318

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2013 roku i na 31 grudnia 2012 roku była zgodna z celami Spółki.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA (W TYS. PLN)	NOTA	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty ogółem	13, 15	843 301	965 695
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	(9 937)	(3 017)
Zadłużenie netto		833 364	962 678
Kapitał własny razem		656 171	629 204
Kapitał ogółem		1 489 535	1 591 882
Wskaźnik zadłużenia		55,95%	60,47%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2013 roku i na 31 grudnia 2012 roku była zgodna z celami Spółki.

DODATKOWE OBJAŚNIENIA

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązаныmi realizowane w trakcie okresu

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych i mieszkań przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe i budynki biurowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązаныmi. Największe transakcje w 2013 roku z podmiotami powiązаныmi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 25 sierpnia 2011 roku ze spółką Echo Galeria – Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo – Usługowo - Rozrywkowego na nieruchomości znajdującej się w Kaliszu przy ul. Górnośląskiej i Pomorskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 4.074 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 września 2011 roku ze spółką Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo na nieruchomości znajdującej się w Łomży przy ul. Zawadzkiej i Katyńskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 1.349 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 października 2012 roku ze spółką Park Rozwoju – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 5.383 tys. zł.
- Umowa o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 23 grudnia 2011 roku ze spółką Park Rozwoju – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonywania prac niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę dot. budowy kompleksu biurowego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 1.324 tys. zł.

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 2 maja 2012 roku ze spółką Aquarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Swobodnej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 2.121 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 22 lipca 2008 roku ze spółką A4 - Business Park - GE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 1.163 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 września 2012 za spółką A4 - Business Park - GE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją I etapu kompleksu bud. biurowych w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 2.289 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 września 2013 za spółką A4 - Business Park - GE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu bud. biurowych w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 2.073 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 23 grudnia 2008 roku ze spółką Metropolis – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu handlowego na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Dusznej, Hetmańskiej oraz Krauthofera. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 3.321 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 24 czerwca 2010 roku ze spółką Projekt Echo - 70 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do wykonania prac zmierzających do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Jana Pawła. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 5.077 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 lipca 2013 za spółką Projekt Echo - 70 Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych w Warszawie przy ul. Jana Pawła. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 4.905 tys. zł.
- Umowy sprzedaży autorskich praw majątkowych do prac projektowych zawartą w dnia 31 października 2013 roku ze spółką Projekt Echo - 102 Sp. z o.o o.. Wartość transakcji wynosi 2.809 tys zł.
- Umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości (dz nr 68/3, dz nr 66/1 oraz dz nr 69/3 o łącznym obszarze 7.023,00 m2) położonej w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna 11 zawartą ze spółką Projekt Echo - 102 Sp. z o.o.. Wartość transakcji wynosi 8.196 tys zł.
- Umowy sprzedaży użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości (dz nr 73 o obszarze 1.118 m2 KW nr GD1G/00061885/5) położonej w Gdańsku w rejonie ulic Jana z Kolna z dnia 04 października 2013 roku zawartą ze spółką Projekt Echo - 102 Sp. z o.o.. Wartość transakcji wynosi 1.933 tys zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - przebudowa centrum handlowego w Jeleniej Górze zawartą w dniu 01 lipca 2013 roku e spółką Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych przebudową centrum handlowego na nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze przy ul. Jana Pawła II 52. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 2.704 tys zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 01 sierpnia 2013 za spółką Projekt 3 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo

Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych we Wrocławiu przy ul. Lotniczej. Wartość transakcji wynosi 2.238 tys. zł.

- Umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 10 (dz. nr 11/2 o pow. 51.260,00 m² - KW nr WA2M/00201248/0) z dnia 02 stycznia 2013 roku zawartą ze spółką Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. S.K.. Wartość transakcji wynosi 46.711 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 3 stycznia 2013 roku za spółką Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. S.K.. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu bud. biurowych w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2013 r. wynosi 1.989 tys. zł.
- Umowy sprzedaży autorskich praw majątkowych do prac projektowych zawartą w dniu 3 stycznia 2013 roku ze spółką spółką Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. S.K.. Wartość transakcji wynosi 2.618 tys. zł.

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

ZNACZĄCE ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DACIE BILANSU:

Emisja obligacji

W dniu 20 stycznia 2014 roku Echo Investment S.A. podjęło działania zmierzające do emisji przez Spółkę 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 Spółka zakłada wprowadzenie ich do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 19 lutego 2014 roku Echo Investment S.A. w ramach podpisanego z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), wyemitowało 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. Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na czerwiec 2014 roku.

Uchwała Zarządu w sprawie Programu Emisji obligacji

W dniu 18 marca 2014 r. Echo Investment S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki w liczbie do 2.000.000 o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 złotych („Program Emisji”, „Obligacje”).

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. („Ustawa o Ofercie Publicznej”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz z suplementu emisyjnego zawierającego szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przez ich emisją.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.

6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
7. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.
8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 10 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin oraz zasady wykupu będą określone w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji, który może również przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza.
9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w podstawowych warunkach emisji i suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzonej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
11. Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
12. Warunki emisji danej serii Obligacji nie będą przewidywać minimalnej liczby Obligacji, której subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku

Informacja na temat wyceny portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej Echo Investment

Zarząd spółki Echo Investment S.A. („Spółka”) informuje, iż w dniu 20 marca 2014r. Spółka otrzymała wycenę portfela 26 nieruchomości Grupy Kapitałowej Echo Investment, według stanu na dzień 31 stycznia 2014r., sporządzoną przez niezależną firmę doradczą w dziedzinie nieruchomości - Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wycena dotyczy portfela projektów komercyjnych znajdujących się w eksploatacji wraz z kolejnymi etapami lub rozbudowami oraz projektów mieszkaniowych będących w sprzedaży wraz z kolejnymi etapami w przygotowaniu.

Zastosowano 4 metody wycen:

1. Wartość rynkowa po zakończeniu (MV) - metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona,
2. Wartość rynkowa po zakończeniu dla projektów z nakładami do poniesienia (MV-C) – metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona (oddana do użytkowania) jednak pozostały jeszcze nakłady do wydania, wynikiem tej wyceny jest wartość (MV) pomniejszona o nominalne nakłady do poniesienia,
3. Wartość rynkowa rezydualna (RV) – metoda dochodowa, wartość z uwzględnieniem nakładów do poniesienia, wartość ta jest zdyskontowana na dzień wyceny,
4. Wartość rynkowa gruntu (CV) – metoda porównawcza, wartość gruntu podana na podstawie rynkowych transakcji sprzedaży gruntów na rynkach lokalnych lub podobnych, zastosowano tą metodę dla nieruchomości w przygotowaniu, gdzie nie rozpoczęła się jeszcze realizacja

Wartości z wycen przedstawiają się następująco:

[TYS. PLN]	WARTOŚĆ Z WYCENY WARIANT CV	WARTOŚĆ Z WYCENY WARIANT RV	WARTOŚĆ BILANSOWA
Centra handlowe	3.403.901	3.485.643	2.668.539
Biura	967.355	974.820	826.970
Projekty mieszkaniowe	299.010	291.200	255.268
Razem	4.670.267	4.751.663	3.750.777

Kurs EUR do przeliczenia wartości z wyceny to 4,1472 (kurs z dnia 31.12.2013).

Różnica wartości pomiędzy wariantami wynika z innego podejścia do projektów w przygotowaniu:

Wariant CV: wartości projektów w przygotowaniu zostały pokazane jako wartość gruntu wycenionego metodą porównawczą (CV),

Wariant RV: wartości projektów w przygotowaniu zostały wycenione metodą wartości rynkowej rezydualnej (RV).

Wartość bilansowa oznacza:

- dla projektów komercyjnych w eksploatacji, w budowie oraz przygotowaniu wartość księgową przyjętą do bilansu wg stanu na 31.12.2013,
- dla projektów mieszkaniowych wartość zapasów wg stanu na 31.01.2014 – jest to zgodne z datą i przedmiotem wyceny.

Lista wycenionych projektów wraz z zastosowaną metodą wyceny przedstawia tabela poniżej:

PROJEKT	SEGMENT	STAN NIERUCHOMOŚCI	METODA WYCENY WARIANT CV	METODA WYCENY WARIANT RV
Galeria Echo – Kielce	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
Pasaż Grunwaldzki – Wrocław	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
Galaxy – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
Olimpia – Bełchatów	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
Outlet Park – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
Veneda – Łomża	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
Galeria Echo – Przemyśl	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
Galeria Sudecka – Jelenia Góra	Centrum handlowe	W eksploatacji (dla części projektu) i rozbudowie	RV	RV
Amber – Kalisz	Centrum handlowe	W eksploatacji od 03/2014	MV-C	MV-C
Malta Office Park – Poznań	Biura	W eksploatacji	MV	MV
Oxygen – Szczecin	Biura	W eksploatacji	MV	MV
Postępu 3 – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
Babka Tower – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
Astra Park – Kielce	Biura	W eksploatacji	MV	MV
Park Rozwoju – Warszawa	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji	MV-C RV	MV-C RV
A4 Biznes Park – Katowice	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji, III etap w przygotowaniu	MV-C RV CV	MV-C RV RV
Klimt – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
Przy Słowińskim Wzgórzu – Wrocław	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
Osiedle Jarzębinowe – Łódź	Mieszkania	I etap zakończona realizacja, w sprzedaży pozostałe etapy w przygotowaniu	MV CV	MV RV
Nowy Mokotów – Warszawa	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
Kasztanowa Aleja II etap – Poznań	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
Osiedle Jaśminowe – Poznań	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
Hortus Apartments – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
Bronowicka 42 – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
Grota 111 – Wrocław	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV

PROJEKT	SEGMENT	STAN NIERUCHOMOŚCI	METODA WYCENY WARIANT CV	METODA WYCENY WARIANT RV
Osiedle Potudniowe – Dyminy k. Kielc	Działki	I i II etap zakończona realizacja, w sprzedaży, III etap w realizacji, w sprzedaży	MV RV	MV RV

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2013 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 803 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 760 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 512 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2013 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2012 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 878 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 829 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2012 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 84 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	813	1 181
- oprogramowanie komputerowe	686	951
b) inne wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne, razem	813	1 181

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2013 r.

NOTA 1B

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

ZA OKRES OD 01.01.2013 – 31.12.2013	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWA NIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 554	5 059	-	5 554
zwiększenia (z tytułu)	282	220	-	282
- zakupu	282	220	-	282
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 836	5 279	-	5 836
b) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(4 373)	(4 108)	-	(4 373)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(650)	(485)	-	(650)
- planowana	(650)	(485)	-	(650)
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 023)	(4 593)	-	(5 023)
c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	813	686	-	813

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

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

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2013 roku nie są amortyzowane

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) [W TYS. PLN] C.D.

ZA OKRES OD 01.01.2012 – 31.12.2012	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWANIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 233	4 966	-	5 233
zwiększenia (z tytułu)	321	93	-	321
- zakupu	321	93	-	321
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 554	5 059	-	5 554
b) skumulowana amortyzacja na początek okresu	(3 814)	(3 627)	-	(3 814)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(559)	(481)	-	(559)
- planowana	(559)	(481)	-	(559)
- likwidacji	-	-	-	-
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(4 373)	(4 108)	-	(4 373)
c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 181	951	-	1 181

NOTA 2A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	14 236	14 067
- grunty	194	55
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 816	2 839
- urządzenia techniczne i maszyny	406	445
- środki transportu	9 409	10 342
- inne środki trwałe	411	386
b) środki trwałe, w budowie	26	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	22 243	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	36 505	14 067

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

NOTA 2B

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

ZA OKRES OD 01.01.2013 - 31.12.2013	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	61	3 221	4 235	19 958	3 258	30 733
zwiększenia (z tytułu)	141	1 073	671	1 175	251	3 311
- zakupu	-	166	671	1 175	251	2 263
- przeniesienie z zapasów	141	907	-	-	-	1 048
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(195)	(303)	(16)	(514)
- sprzedaż	-	-	(195)	(303)	-	(498)
- likwidacja	-	-	-	-	(16)	(16)
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	202	4 294	4 711	20 830	3 493	33 530
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(6)	(382)	(3 790)	(9 616)	(2 872)	(16 666)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(2)	(96)	(515)	(1 805)	(210)	(2 628)
- amortyzacja	(2)	(96)	(710)	(2 104)	(226)	(3 138)
- sprzedaż	-	-	(195)	(299)	-	(494)
- likwidacja	-	-	-	-	(16)	(16)
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(8)	(478)	(4 305)	(11 421)	(3 082)	(19 294)
c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	194	3 816	406	9 409	411	14 236

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 67 tys. zł.

ZA OKRES OD 01.01.2012 - 31.12.2012	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	61	3 129	4 652	19 624	3 200	30 666
zwiększenia (z tytułu)	-	92	803	1 896	58	2 849
- zakupu	-	92	803	1 896	58	2 849
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(1 220)	(1 562)	-	(2 782)
- sprzedaż	-	-	(274)	(1 562)	-	(1 836)
- inwentaryzacja	-	-	(946)	-	-	(946)
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	61	3 221	4 235	19 958	3 258	30 733
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(5)	(305)	(4 285)	(8 916)	(2 491)	(16 002)
amortyzacja za okres (z tytułu)	(1)	(77)	495	(700)	(381)	(664)
- amortyzacja	(1)	(77)	(724)	(2 242)	(381)	(3 425)
- sprzedaż	-	-	273	1 542	-	1 815
- inwentaryzacja	-	-	946	-	-	946
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(6)	(382)	(3 790)	(9 616)	(2 872)	(16 666)
c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	55	2 839	445	10 342	386	14 067

NOTA 3A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	3 752	3 655
zwiększenia (z tytułu)	-	2 082
- zmiana wyceny nieruchomości	-	2 082
zmniejszenia (z tytułu)	(580)	(1 985)
- sprzedaż	-	-
- przeniesienie na zapasy	-	(1 985)
- zmiana wyceny nieruchomości	(580)	-
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	3 172	3 752

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

Na 31 grudnia 2013 r. Spółka posiadała nieruchomości inwestycyjną zlokalizowaną na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeliczone na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2013 r.

NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	525	404
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(343)	(153)
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

NOTA 3C

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
- w jednostkach zależnych	-	-
- w pozostałych jednostkach	32	-
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	32	-

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POZYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2013 R.

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Pozostałe jednostki niepowiązane	32	WIBOR 6M + marża	30 kwiecień 2015
Razem:	32		

NOTA 4A

UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		
- w jednostkach zależnych	923 928	920 433
- w jednostkach współzależnych	1 500	1 500
- w jednostkach stowarzyszonych	13	13
	925 441	921 946
Udziały lub akcje, razem	925 441	921 946

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

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie ma istotnego wpływu na wartość godziwa aktywów finansowych.

NOTA 4B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) stan na początek okresu, w tym:	921 946	908 022
- akcje i udziały	921 946	908 022
b) zwiększenia (z tytułu)	3 498	15 937
- zakup udziałów	3	12 190
- podwyższenie kapitału	3 495	3 747
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	(3)	(2 013)
- sprzedaż udziałów	(1)	(41)
- likwidacja spółek	(2)	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	-	(1 972)
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	-
d) stan na koniec okresu, w tym:	925 441	921 946
- akcje i udziały	925 441	921 946

W 2013 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- Echo - Aurus Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 60 633 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 60 633 tys. zł,
- Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o. Sp.K.. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 1.240 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 1.240 tys. zł,
- Echo Investment Projekt Management SRL poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 1.509 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 1.509 tys. zł,
- -Projekt Echo - 107 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt Echo - 108 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt Echo - 109 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt Echo - 110 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Farina Investments Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 45 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 45 tys. zł,
- -Elmiea Investments Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 45 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 45 tys. zł,
- -Projekt - Pamiątkowo ' Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 15 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 16 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 17 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 18 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 19 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 20 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- -Projekt 21 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,

- Projekt 22 - Grupa Echo ' Sp. z o. o. S.K.A. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł.

Jednocześnie w 2013 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

- "Echo - SPV7 " Sp. z o. o. o wartości 2 tys. zł.

Jednocześnie w 2013 roku Spółka zbyła między innymi udziały spółki:

- Echo - Aurus Sp. z o. o. za cenę 1 tys. zł.

NOTA 4C

Zastawy na udziałach i akcjach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Wan - 11" Sp. z o.o. o wartości 1 500 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Wan - 11" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. wartości 49 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank do nieprzekraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. wartości 49 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 23 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 158 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 58 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 96" Sp. z o.o. o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 58 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Farrina Investment" Sp. z o.o. o wartości 60 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Farrina Investment" Sp. z o.o. o. przez Westdeutsch Immobilien Bank w wysokości 56 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Oxygen - Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Oxygen - Projekt Echo - 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 26 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 105 Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo - 105 Sp. z o.o. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 20 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 11 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Babka Tower - Projekt Echo - 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 11 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 9 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Grupa Echo Sp. z o.o. o wartości 52 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 9 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 43" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 52 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 150 mln EUR.

Zastawy na udziałach i akcjach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galaxy - Projekt Echo 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galaxy - Projekt Echo 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 164 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 164 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 22 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 8 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt - 5 Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt - 5 Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 26 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 23 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 26 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 23 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Aqarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 2 tys. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Aqarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Alior Bank S.A. w wysokości 201 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 101 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 94 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 101 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 94 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Galeria - Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. w wysokości 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Park Rozwoju - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Park Rozwoju - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Bank Zachodni WBK S.A. w wysokości 38 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Astra Park - Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 74 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Astra Park - Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 115 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Astra Park - Projekt Echo 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez Hypothekenbank Frankfurt AG w wysokości 66 mln EUR.

NOTA 4D

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS - Projekt CS Sp. z o. o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
2	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
3	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 440	-	-	-	199 440	99,9925%	99,9925%	brak
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(2 663)	-	(2 663)	2 400	99,9875%	99,9875%	brak
5	"Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0059%	0,0059%	brak
6	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
7	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
8	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0013%	0,0013%	brak
9	"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
10	"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0074%	0,0074%	brak
11	"Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0083%	0,0083%	brak
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak
15	"A4 Business Park Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budynków	51	-	-	-	51	2,20%	2,20%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budynków	1 008	-	-	-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budynków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
19	Echo -Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)	-	(49)	2	0,8250%	0,8250%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiętkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiętkowo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-	-	-	24	0,5210%	0,5210%	brak
21	"Echo Investment Property Management-Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,00%	99,00%	brak
22	"Projekt Saska " Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	-	(15)	36	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
24	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	-	(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)	-	(10)	41	99,00%	99,00%	brak
26	"Echo - Przy Słowińskim Wzgórzu" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)	-	(14)	37	99,00%	99,00%	brak
27	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)	-	(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-	-	-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-	-	-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Przy Słowińskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	22 675	-	-	-	22 675	99,9996%	99,9996%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(1 035)	-	(1 035)	1 091	100,00%	100,00%	brak
32	" 47 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0009%	0,0009%	brak
33	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0504%	0,0504%	brak
34	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0031%	0,0031%	brak
35	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Jelenia Góra	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0673%	0,0673%	brak
36	Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0022%	0,0022%	brak
37	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
38	"Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,6510%	0,6510%	brak
39	"Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	49	-	-	-	49	0,0127%	0,0127%	brak
40	"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0004%	0,0004%	brak
41	"Projekt Naramowice - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budyneków	53	-	-	-	53	0,0319%	0,0319%	brak
42	„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak
43	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
44	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	-	94	99,90%	99,90%	brak
45	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-	-	-	115	99,99%	99,99%	brak
46	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)	-	(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
47	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
48	Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,000050%	0,000050%	brak
49	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)	-	(319)	347	100,00%	100,00%	brak
50	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	6	-	-	-	6	0,0571%	0,0571%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
51	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	zarządzanie nieruchomościami	4 986	(3 478)	-	(3 478)	1 508	99,9998%	99,9998%	brak
52	EI Projekt Cyp - 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-	-	-	56 028	99,99%	99,99%	brak
53	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 329	-	-	-	374 329	24,4371%	24,4371%	brak
54	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
55	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
56	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
57	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
58	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	-	-	-	97	99,80%	99,80%	brak
59	Aquarius Business House -"Grupa Echo Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,000042%	0,000042%	brak
60	„Echo – Pod Klonami Sp. z o. o." Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,00%	99,00%	brak
61	"Echo Investment Facility Management- Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	99,00%	99,00%	brak
62	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
63	"Pamiętkowo" Sp. z o.o.	Pamiętkowo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-	-	-	83	99,00%	99,00%	brak
64	"Projekt 3 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
65	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
66	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
67	Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak
68	"Park Rozwoju - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0002%	0,0002%	brak
69	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-	-	-	1 006	99,90%	99,90%	brak
70	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
71	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-	-	-	74	0,1083%	0,1083%	brak
72	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-	-	-	105	99,00%	99,00%	brak
73	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-	-	-	101	99,00%	99,00%	brak
74	Vasco Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-	-	-	90	99,00%	99,00%	brak
75	Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
76	Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
77	Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
78	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości, na własny rachunek	12	-	-	-	12	99,00%	99,00%	brak
79	Intermedia Investment Sp. Z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-	-	-	290	99,00%	99,00%	brak
80	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-	-	-	122	99,00%	99,00%	brak
81	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
82	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
83	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
84	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
85	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo - 110 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
91	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
92	"Echo - Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-	-	-	97	100,00%	100,00%	brak
93	Farrina InvestmentsSp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
94	Elmira Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
95	Elmira Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	-	61	99,9980%	99,9980%	brak
96	Projekt 11 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
97	Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
98	Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
99	Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
100	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Pamiątkowo	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
101	Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
102	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
103	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
104	Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
105	Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
106	Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o- S.K.A.	Pamiątkowo	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
109	"SPV-1 Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,9000%	0,9000%	brak
				992 059	(68 131)	-	(68 131)	923 928			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓLZALEŻNYCH											
1	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 500	-	-	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
				1 500	-	-	-	1 500			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowy	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				47	(34)	-	(34)	13			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				993 606	(68 165)	-	(68 165)	925 441			

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

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów. Spółka posiada kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	"PHS - Projekt CS Sp. z o. o." S.K.A.	Szczecin	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak	
2	"Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	51	99,00%	99,00%	brak	
3	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	138 390	(12)	12	-	138 390	97,90%	97,90%	brak
4	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budyneków	5 063	(2 663)	-	(2 663)	2 400	100,00%	100,00%	brak
5	"Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0059%	0,0059%	brak	
6	"PPR - Projekt Echo - 77" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak	
7	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 599	-	-	-	188 599	99,99%	99,99%	brak
8	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0013%	0,0013%	brak	
9	"Grupa Echo " Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
10	"Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0074%	0,0074%	brak	
11	"Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0083%	0,0083%	brak
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak
15	"A4 Business Park Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	1 008	-	-	-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanyc h z wznosze. budyneków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
19	Echo-Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)	-	(49)	2	99,00%	99,00%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątko wo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-	-	-	24	0,0005%	0,0005%	brak
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
22	"Projekt Saska " Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
24	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)		(10)	41	99,00%	99,00%	brak
26	"Echo - Przy Stowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)		(14)	37	99,00%	99,00%	brak
27	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)		(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-		-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-		-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Przy Stowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	22 675	-		-	22 675	99,99%	99,99%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(81)	(954)	(1 035)	1 091	100,00%	100,00%	brak
32	" 47 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0009%	0,0009%	brak
33	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Bukareszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	61 941	(1 309)		(1 309)	60 632	100,00%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
34	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0504%	0,0504%	brak
35	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0031%	0,0031%	brak
36	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Jelenia Góra	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0673%	0,0673%	brak
37	Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0022%	0,0022%	brak
38	"Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak
39	"Galeria Tarnów - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0647%	0,0647%	brak
40	"Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	49	-	-	-	49	0,0127%	0,0127%	brak
41	"AVATAR - Projekt Echo - 93" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0004%	0,0004%	brak
42	"Projekt Naramowice - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budyneków	53	-	-	-	53	0,0319%	0,0319%	brak
43	"Oxygen - Projekt Echo - 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak
44	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
45	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	-	94	99,90%	99,90%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
46	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	115	-	-	-	115	99,99%	99,99%	brak
47	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 047	(7)	-	(7)	5 040	99,90%	99,90%	brak
48	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
49	Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
50	Echo Investment Ukraina LLC	Kijów	zarządzanie nieruchomościami	666	(319)	-	(319)	347	100,00%	100,00%	brak
51	"Ultra Marina" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow.zwiazanych z wznosze. budyneków	6	-	-	-	6	0,0800%	0,0800%	brak
52	Echo Investment Projekt Management SRL	Bukareszt	zarządzanie nieruchomościami	3 477	(2 448)	(1 030)	(3 478)	(1)	99,99%	99,99%	brak
53	EI Projekt Cyp - 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-	-	-	56 028	99,99%	99,99%	brak
54	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 747	-	-	-	374 747	25,30%	25,30%	brak
55	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
56	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
57	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
58	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	26	99,80%	99,80%	brak	
59	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	-	-	97	99,80%	99,80%	brak	
60	Aquarius Business House - "Grupa Echo Sp. z. o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	2	0,0040%	0,0040%	brak	
61	„Echo – Pod Klonami Sp. z o. o." Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	-	-	10	99,0000%	99,0000%	brak	
62	"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	11	99,00%	99,00%	brak	
63	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	-	122	99,00%	99,00%	brak	
64	"Pamiętkowo" Sp. z o.o.	Pamiętko wo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-	-	83	99,00%	99,00%	brak	
65	"Projekt 3 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak	
66	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak	
67	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak	
68	"Projekt 6 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak	
69	"Projekt 7 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	1	0,0040%	0,0040%	brak	

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
70	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Lublin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-	-	-	1 006	99,90%	99,90%	brak
71	"Projekt Echo - 67 Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	11	-	-	-	11	99,00%	99,00%	brak
72	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-	-	-	74	0,1083%	0,1083%	brak
73	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-	-	-	105	99,00%	99,00%	brak
74	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-	-	-	101	99,00%	99,00%	brak
75	VASCO Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-	-	-	90	99,00%	99,00%	brak
76	Projekt 8 - "Grupa Echo Sp. z o.o." - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	-	-	brak
77	Projekt 9 - "Grupa Echo Sp. z o.o." - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	-	-	brak
78	Projekt 10 - "Grupa Echo Sp. z o.o." - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	-	-	brak
79	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	12	-	-	-	12	99,00%	99,00%	brak
80	Intermedia Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-	-	-	290	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
81	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-		-	122	99,00%	99,00%	brak
82	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
83	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
84	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
85	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
91	Projekt Echo - 110 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak
92	Projekt Echo - 111 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	99,90%	99,90%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
93	Projekt Echo - 112 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	99,90%	99,90%	brak	
94	Projekt Echo - 113 Sp. z o. o. w organizacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	99,90%	99,90%	brak	
95	Monolit Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-	-	197	99,90%	99,90%	brak	
96	Nikson Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-	-	97	99,90%	99,90%	brak	
97	Farina Investments Sp. z o. o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	15	-	-	15	100,00%	100,00%	brak	
98	Elmira Investments Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	15	-	-	15	100,00%	100,00%	brak	
99	Elmira Investments Sp. z o. o. S.K.A.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	61	100,00%	100,00%	brak	
100	"SPV-1 Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	1	0,90%	0,90%	brak	
				989 873	(67 468)	(1 972)	(69 440)	920 433			

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄ CE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄC E WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓLZALEŻNYCH											
1	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 500	-	-	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
				1 500	-	-	-	1 500			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowy	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				47	(34)	-	(34)	13			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				991 420	(67 502)	(1 972)	(69 474)	921 946			

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

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

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na dzień 31 grudnia 2012 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w pozostałych przychodach / kosztach operacyjnych.

W tym w kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. 1972 tys. zł

Spółka posiada kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki.

NOTA 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) przekazane zaliczki	12 959	13 498
b) certyfikaty inwestycyjne	1 130	1 130
c) zaliczki na poczet udziałów	1	1
Długoterminowe aktywa finansowe razem	14 090	14 629

NOTA 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	13 678	(7 778)
nieruchomości inwestycyjne	(396)	1 118
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(8)	(218)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(263)	26
strata podatkowa	-	1 869
zapasy	6 503	1 967
udziały i akcje	13 200	(1 734)
podatek doch. spół komandytowa	-	(6 245)
pozostałe	(5 358)	(4 561)
2. Zwiększenia	274	25 925
nieruchomości inwestycyjne	111	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	210
Strata podatkowa	121	-
zapasy	-	4 536
udziały i akcje	-	14 934
podatek doch. spół komandytowa	-	6 245
pozostałe	42	-
3. Zmniejszenia	(2 500)	(4 469)
nieruchomości inwestycyjne	-	(1 514)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(321)	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(393)	(289)
strata podatkowa	-	(1 869)
zapasy	(1 537)	-
udziały i akcje	(249)	-
pozostałe	-	(797)
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	11 452	13 678
nieruchomości inwestycyjne	(285)	(396)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(329)	(8)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(656)	(263)
strata podatkowa	121	-
zapasy	4 966	6 503
udziały i akcje	12 951	13 200
podatek doch. spół komandytowa	-	-
pozostałe	(5 316)	(5 358)

Spółka nie ma pozycji od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

"Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo - Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

NOTA 7A

ZAPASY [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) półprodukty i produkty w toku	198 284	272 772
b) produkty gotowe	25 119	18 758
c) towary	43 221	10 884
Zapasy, razem	266 624	302 414

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

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

NOTA 7B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	3 301	29 770
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	8 627	9 946

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych, w których występuje przesunięcie czasowe pomiędzy sprzedażą lokali mieszkalnych, a sprzedażą przynależnych im garaży i ma na celu realne wykazanie realizowanej marży sprzedaży w okresie.

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy wynosiła na 31 grudnia 2013 r. 5.326 tys. zł (na 31 grudnia 2012 r.: 19 824 tys. zł).

Produkcja w toku, do której w ciągu roku nie było kapitalizacji kosztów finansowania wynosiła na dzień 31 grudnia 2013 r. 151.176 tys. zł.

NOTA 8A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) należności od jednostek zależnych	53 995	55 404
- handlowe, o okresie spłaty:	38 165	27 761
- do 12 miesięcy	38 165	27 761
- inne	15 830	27 643
b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
c) należności od pozostałych jednostek	8 567	10 225
- handlowe, o okresie spłaty:	456	4 809
- do 12 miesięcy	456	4 809
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatku dochodowego	3 376	-
-inne	3 068	3 117
- zaliczki na dostawy	1 667	2 299
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(1 118)	(1 350)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem	62 562	65 629
- odpisy aktualizujące wartość należności razem	(1 118)	(1 350)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	63 680	66 979

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

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2013 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz usług realizacji inwestycji. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2013 rok wynosi 165 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2012 wynosiła 197 tys. zł.

NOTA 8B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH [W TYS. PLN]	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Stan na początek okresu	1 350	1 475
a) zwiększenia (z tytułu)	503	-
- utworzenie odpisu	503	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	(735)	(125)
- spłata	(20)	(22)
- rozwiązanie	(715)	(103)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	1 118	1 350

Odpis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji "pozostałe przychody operacyjne" w rachunku zysków i strat Spółki.

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

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

NOTA 8C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	63 680	66 979
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta EUR	-	-
- tys. zł	-	-
- jednostka/waluta USD	-	-
- tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	63 680	66 979

NOTA 8D

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) do 1 miesiąca	18 627	15 643
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	18 101	15 468
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane	2 911	2 709
Należności handlowe, razem (brutto)	39 639	33 820
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 018)	(1 250)
Należności handlowe, razem (netto)	38 621	32 570

NOTA 8E

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) do 1 miesiąca	1 701	476
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30	505
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	677	404
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	32	148
e) powyżej 1 roku	471	1 176
Należności handlowe, przeterminowane, razem (brutto)	2 911	2 709
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 018)	(1 250)
Należności handlowe, przeterminowane, razem (netto)	1 893	1 459

NOTA 8F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) należności bieżące bez utraty wartości	36 728	31 111
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	1 893	1 459
c) należności przeterminowane z utratą wartości	1 018	1 250
Należności handlowe, razem (brutto)	39 639	33 820

NOTA 8G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
Należności sporne	-	-
- inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	2 911	2 709
- handlowe	2 911	2 709
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	1 893	1 459

NOTA 9A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	206 399	318 691
- odsetki	1 729	42
	208 128	318 733
b) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	-	3
- odsetki	-	-
	-	3
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	208 128	318 736

Nota 9A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

NOTA 9B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	208 128	318 736
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	208 128	318 736

Nota 9B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	145	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2014
Park Rozwoju - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	32 350	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Echo Investment Hungary Ingstlanhasznosito KFT	23 071	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o. o. S.K.A.	54 204	WIBOR 3M + marża	31 marzec 2014
EI Project CYP 1 LIMITED	48 679	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Barconsel Holding Limited	150	WIBOR 3M + marża	30 wrzesień 2014
Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	47 800	WIBOR 3M + marża	31 grudzień 2014
Razem:	206 399		

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanim o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	1 000	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2013
Echo - Galeria Kielce -Magellan West Sp. z o. o. S.K.A.	73 400	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2013
Echo Investment Hungary Ingstlanhasznosito KFT	22 881	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2013
Echo Investment Project 1 SRL	36 450	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2013
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o. o. S.K.A.	39 260	Wibor 3M + marża	31 marzec 2013
El Project CYP 1 LIMITED	22 650	Wibor 3M + marża	31 październik 2013
Projekt Echo - 70 Sp. z o.o.	25 050	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2013
Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	63 000	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2013
53 - Grupa Echo SP. z o.o. S.A.K.	35 000	Wibor 3M + marża	30 czerwiec 2013
pozostałe - jednostki niepowiązane	3	Wibor 6M + marża	30 czerwiec 2013
Razem:	318 694		

NOTA 10A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	40	-
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	9 897	3 017
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	9 937	3 017

Spółka na 31.12.2013 roku posiadała środki pieniężne w renomowanych bankach głównie PKO SA i PKO BP.

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

NOTA 10B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNA (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	9 755	2 900
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	182	117
- jednostka/waluta EUR	25	14
- tys. zł	104	56
- jednostka/waluta USD	12	4
- tys. zł	36	14
- jednostka/waluta HUF	3 007	3 363
- tys. zł	42	47
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	9 937	3 017

NOTA 11

KAPITAŁ ZAPASOWY			WARTOŚĆ NOMINALNA 1 AKCJI = 0,05 zł		
SERIA / EMISJA	RODZAJ AKCJI	RODZAJ OGRANICZANIA PRAW DO AKCJI	LICZBA AKCJI	WARTOŚĆ SERII / EMISJI WG WARTOŚCI NOMINALNEJ (W TYS. ZŁOTYCH)	SPOSÓB POKRYCIA KAPITAŁU
A, B, C, D, E, F	Na okaziciela	brak	412 690 582	20 635	gotówka
Liczba akcji razem			412 690 582		
Kapitał zakładowy razem				20 635	

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

AKCJONARIUSZE	LICZBA GŁOSÓW / AKCJI	% KAPITAŁU AKCYJNEGO	% GŁOSÓW NA WZA
Michał Sołowow – bezpośrednio i pośrednio	189 361 930	45,88%	45,88%
ING OFE	38 513 969	9,33%	9,33%
Aviva OFE Aviva BZ WBK	41 269 050	10,00%	10,00%
PZU Złota Jesień OFE	22 011 702	5,33%	5,33%
Pozostali Akcjonariusze	121 533 931	29,46%	29,46%
Razem	412 690 582	100,00%	100,00%

NOTA 12

KAPITAŁ ZAPASOWY [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo (minimalną) wartość	473 828	466 046
d) inny (wg rodzaju)	22	22
Kapitał zapasowy, razem	574 873	567 091

NOTA 13A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec pozostałych jednostek		
- otrzymane zaliczki	-	15 663
- otrzymane kaucje	1 521	2 044
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	509 110	527 138
	510 631	544 845
Zobowiązania długoterminowe, razem	510 631	544 845

Spółka w ramach umowy podpisanej z BRE Bank S.A. (obecnie mBank) wyemitowała obligacje kuponowe w dniu 31 stycznia 2013 r. na kwotę 200 mln PLN i w dniu 19 czerwca 2013 r. na kwotę 80 mln PLN.

NOTA 13B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) powyżej 1 roku do 3 lat	284 590	391 288
b) powyżej 3 do 5 lat	226 041	139 546
c) powyżej 5 lat	-	14 011
Zobowiązania długoterminowe, razem	510 631	544 845

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: 6,58% w 2013 r. i 6,71% w 2012r.

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 13E.

NOTA 13C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	510 631	544 845
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	510 631	544 845

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

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

NOTA 13D

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-07-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2014-01-29	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		230 000		-				

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	12 869	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000 10 000	PLN	28 635	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-08-19 2013-03-29	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	46 369	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-06-08	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	24 558	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		230 000		112 431				

NOTA 13E

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG RODZAJU	WARTOŚĆ NOMINALNA	WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN WYKUPU	GWARANCJE/ ZABEZPIECZENIA	RYNEK NOTOWAŃ
obligacje (mBank S.A.)	300 000	WIBOR 6M + marża	2014-06-30	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	115 000	WIBOR 6M + marża	2015-05-18	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	145 000	WIBOR 6M + marża	2016-02-11	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	200 000	WIBOR 6M + marża	2017-04-28	brak	brak
obligacje (mBank S.A.)	80 000	WIBOR 6M + marża	2018-06-19	brak	brak
Razem	840 000				

Wartość obligacji odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie ma istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

NOTA 14A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) wobec jednostek zależnych		
- handlowe, o okresie wymagalności:	-	772
- do 12 miesięcy	-	772
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	-	772
b) wobec pozostałych jednostek		
- handlowe, o okresie wymagalności:	12 335	16 495
- do 12 miesięcy	12 330	16 464
- powyżej 12 miesięcy	5	31
- otrzymane zaliczki	14 006	13 216
- otrzymane kaucje	2 864	2 800
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 575	6 132
- pozostałe zobowiązania	3 983	5 028
- z tytułu wynagrodzeń	9	15
- inne (wg tytułów)	3 974	5 013
	35 763	43 671
Zobowiązania krótkoterminowe zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	35 763	44 443

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

NOTA 14B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	35 748	44 396
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	15	47
- jednostka/waluta EUR	1	4
- tys. zł	3	17
- jednostka/waluta HUF	-	-
- tys. zł	-	-
- jednostka/waluta USD	4	9
- tys. zł	12	30
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	35 763	44 443

NOTA 15A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	-	112 431
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	334 191	326 126
	334 191	438 557
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	334 191	438 557

Spółka w ramach umowy podpisanej z BRE Bank S.A. (obecnie mBank S.A.) wyemitowała obligacje dyskontowe w dniu 09 stycznia 2013 r. na kwotę 35 mln PLN. Wykup obligacji nastąpił 8 lutego 2013 r.

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

NOTA 15B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	334 191	438 557
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	334 191	438 557

NOTA 16

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- naprawy gwarancyjne	-	1 100
- sprawy sądowe	-	1 173
	2 000	4 273
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwy na kary	-	-
- sprawy sądowe	-	-
	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- rezerwy na kary	-	-
	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)		
- sprawy sądowe	-	(1 173)
- naprawy gwarancyjne	-	(1 100)
	-	(2 273)
e) stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- naprawy gwarancyjne	-	-
- sprawy sądowe	-	-
	2 000	2 000

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

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

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

NOTA 17A

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU) [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	561 078	82 878
- na rzecz jednostek zależnych	561 078	82 878
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	561 078	82 878

NOTA 17B

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2013	31.12.2012
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	561 078	82 878
- udzielonych gwarancji i poręczeń	561 078	82 878
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	2 543	4 288
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 543	4 288
	563 621	87 166
3. Inne (z tytułu)		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	406	590
	406	590
Razem	564 027	87 756

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

- 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. Wartość poręczenia to 15.000 tys. zł.
- 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. Wysokość gwarancji to 9.856 tys. zł.
- 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. Wartość gwarancji to 39.209 tys. zł.
- Zabezpieczenie na rzecz Westdeutsche Immobilienbank A.G. za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej zawartej w dniu 05 grudnia 2013 r. Gwarancja w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 230.428 tys. zł.
- Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 13 maja 2013 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz ORBIS S.A. zabezpieczająca roszczenia z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z dnia 04.09.2008 r. z późniejszymi zmianami. Wysokość gwarancji to 2.155 tys. zł.
- Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 19 października 2012 r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. zabezpieczająca prawidłowe wykonanie umowy najmu z dnia 28/08/2009 r. z późniejszymi zmianami zawartej pomiędzy Echo Investment S.A. i ImmoPoland Sp. z o.o. Wysokość gwarancji to 153 tys. zł.
- Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Hortę Sp. z o.o. na wypadek nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 20.736 tys. zł.
- Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Skua Sp. z o.o. na wypadek braku zapłaty przez sprzedającego kary umownej należnej kupującemu w przypadku odstąpienia przez sprzedającego od Przedwstępnej Umowy Sprzedaży nieruchomości z dnia 17 października 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 16.589 tys. zł.
- Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 28 czerwca 2013 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz Dalkia Warszawa S.A. zabezpieczająca terminowe i kompletne wykonanie prac zgodnie z umową warunkową z dnia 21.06.2013 r. Wysokość gwarancji to 170 tys. zł.
- Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 28 czerwca 2013 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz Dalkia Warszawa S.A. zabezpieczająca terminowe i kompletne wykonanie prac zgodnie z umową z dnia 07.06.2013 r. Wysokość gwarancji to 350 tys. zł.
- 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. Wysokość gwarancji to 26.563 tys. zł.

12. Poręczenie za zobowiązania spółki Projekt Echo-105 Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia zaspokojenia wierzytelności pieniężnych wynikających z Umowy Sprzedaży z dnia 27.11.2013 r. Wysokość poręczenia to 172.412 tys. zł.
13. 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. Wysokość gwarancji to 30.000 tys. zł.

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

NOTA 18A

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	28 227	34 234
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	69 198	93 269
- w tym: od jednostek powiązanych	56 435	68 211
od jednostek zależnych	56 435	68 211
od jednostek współzależnych	-	-
C. Sprzedaż działek	71 992	7 017
- w tym: od jednostek powiązanych	56 201	-
D. Usługi najmu	3 885	3 938
- w tym: od jednostek powiązanych	1 881	1 838
od jednostek zależnych	1 881	1 838
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne	40 128	39 278
- w tym: od jednostek powiązanych	40 128	39 276
od jednostek zależnych	40 128	39 276
od jednostek współzależnych	-	-
F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	35 831	23 734
- w tym: od jednostek powiązanych	34 977	22 254
od jednostek zależnych	34 973	22 230
od kluczowego personelu	4	24
Przychody operacyjne, razem	249 261	201 470
- w tym: od jednostek powiązanych	189 622	131 579
od jednostek zależnych	189 618	131 555
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	4	24

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2014 rok wynoszą 3 560 tys. zł.

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

Spółka zawiera umowy ze spółkami zależnymi oparte na zarządzaniu inwestycją a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI). W przychodach pokazywana jest obecnie tylko marża (nakłady realizacyjne przechodzą przez spółki zależne) w odróżnieniu do dawnych umów GRI, gdzie nakłady przechodziły przez Spółkę, stanowiły koszt wytworzenia z jednej strony i przychody powiększone o marżę z drugiej strony. Zatem teraz w przychodach jest sama marża a w kosztach nie ma nakładów. Widać to na niewielkiej zmianie zysku brutto na sprzedaży usług realizacji inwestycji.

NOTA 18B

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA TERYTORIALNA) [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) kraj	248 592	200 979
- w tym: od jednostek powiązanych	188 953	131 088
b) zagranica	669	491
- w tym: od jednostek powiązanych	669	491
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	249 261	201 470
- w tym: od jednostek powiązanych	189 622	131 579

NOTA 18C

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) do 12 miesięcy	332	319
b) powyżej 1 roku do 5 lat	1 327	1 276
c) powyżej 5 lat	-	319
Przyszłe przychody z umów najmu nieruchomości, razem	1 659	1 914

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

NOTA 19

KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) amortyzacja	3 789	3 984
b) zużycie materiałów i energii	24 801	1 508
c) usługi obce	106 176	122 694
d) podatki i opłaty	4 808	5 285
e) wynagrodzenia	27 215	26 279
f) ubezpieczenia spoteczne i inne świadczenia	4 394	4 004
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	4 870	4 350
- podróże służbowe	789	648
- inne	4 081	3 702
Koszty według rodzaju, razem	176 053	168 104
Zmiana stanu zapasów, produktów	34 716	10 587
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(753)	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(23 086)	(24 111)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(39 744)	(35 368)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	147 186	119 212

Koszty z tytułu usług realizacji inwestycji w 2013 roku wynosiły 0 zł i 2012 roku wynosiły 61 430 tys. zł.

NOTA 20A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	715	2 376
- należności	715	103
- pozostałe	-	2 273
b) pozostałe, w tym:	699	1 287
- kary umowne	224	236
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	71	225
- pozostałe	404	826
c) odsetki z tytułu pożyczek	11 679	16 434
- od jednostek powiązanych, w tym:	11 679	16 434
- od jednostek zależnych	11 679	16 434
- od pozostałych jednostek	-	-
d) pozostałe odsetki	1 215	1 227
- od pozostałych jednostek	1 215	1 227
Pozostałe przychody operacyjne, razem	14 308	21 324

NOTA 20B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) od jednostek powiązanych, w tym:	63 551	37 891
- od jednostek zależnych	63 551	37 891
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	63 551	37 891

NOTA 20C

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- na przewidywane koszty	-	-
- należności	-	-
b) pozostałe, w tym:	1 473	724
- darowizny	83	76
- kary umowne	374	13
- inne	1 016	635
c) aktualizacja wartości inwestycji	-	1 972
- udziały	-	1 972
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 473	2 696

NOTA 21A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	20	128
	20	128
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	20	128

NOTA 21B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) dodatnie różnice kursowe	8	-
b) zysk ze zbycia udziałów	1	2
b) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	2 902
c) pozostałe	-	16
Inne przychody finansowe, razem	9	2 920

NOTA 21C

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) od kredytów		
- dla innych jednostek	-	76
- dla jednostek zależnych	-	76
- dla innych jednostek	52 143	60 336
	52 143	60 412
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	7	24
	7	24
c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	(2 069)	-
	(2 069)	-
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	50 081	60 436

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 2 013 tys. zł. na 31 grudnia 2013 roku i 4 246 tys. zł. na 31 grudnia 2012 roku.

NOTA 21D

INNE KOSZTY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
a) ujemne różnice kursowe:	-	148
- zrealizowane	-	143
- niezrealizowane	-	5
b) strata ze zbycia:	-	-
- udziałów	-	-
c) pozostałe, w tym:	2 110	1 954
- prowizje	2 110	1 936
- inne	-	18
Inne koszty finansowe, razem	2 110	2 102

NOTA 22A

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Zysk brutto	62 889	21 890
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	(11 949)	(4 159)
Otrzymane dywidendy	10 444	2 470
Rozwiązanie rezerwy na należności	136	20
Rozwiązanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(423)	20 803
Inne koszty nie stanowiące koszty uzyskania przychodu	(434)	89
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(2 226)	19 223

NOTA 22B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, TERMIN REALIZACJI [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	5 524	5 366
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	941	658
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(17 917)	(19 703)
Razem	(11 452)	(13 679)

NOTA 23

PODZIAŁ ZYSKU

Wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w roku 2012 zysk netto wynoszący 41.113 tys. zł. został uchwałą z dnia 06 czerwca 2013 r. przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego Spółki. Zysk wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w 2013 roku proponuje się przeznaczyć na zasilenie kapitału zapasowego.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 24

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Stan na początek okresu, w tym	3 017	86 386
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 017	86 386
Stan na koniec okresu	9 937	3 017
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 937	3 017
DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO STRUKTURY RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

NOTA 25

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS PLN]

LP.	RODZAJ INSTRUMENTU	NOTA	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2013	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2012
Aktywa finansowe				
1.	Pożyczki i należności:			
	-pożyczki długoterminowe	3	32	-
	-pożyczki krótkoterminowe	9	208 128	318 736
	-należności handlowe	8	38 621	32 570
	- przekazane zaliczki	5	12 959	13 498
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	9 937	3 017
Zobowiązania finansowe				
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe			
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	13, 15	843 301	853 264
	-zobowiązania handlowe	14	12 335	17 267
	- kredyty i pożyczki	15	-	112 431

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

- pożyczki udzielone wyceniane się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej,
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług).

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

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

Dnia: 24 kwietnia 2013 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ECHO INVESTMENT S.A.
W 2013 ROKU

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2013 ROKU

Echo Investment S.A. działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Notowana jest na GPW w Warszawie od marca 1996 roku.

Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków, poprzez świadczenie usług dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te prowadzą działalność z zakresu 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.

1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ECHO INVESTMENT S.A.

BILANS

Suma bilansowa na koniec 2013 roku zamknęła się kwotą 1 539 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2012 roku oznacza spadek wartości o 7%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec grudnia 2013 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 64% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych: 93% aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 36% aktywów, z czego udzielone pożyczki dają 38% sumy aktywów obrotowych, zapasy 49% sumy aktywów obrotowych, należności handlowe i pozostałe 11% aktywów obrotowych, a środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 2% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 20,6 mln zł i dzielił się na 412.690.582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 złote każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 656 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 roku oznacza wzrost o 4%.
- zobowiązania długo- i krótkoterminowe stanowiły 57% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 880,6 tys. zł

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- przychody netto ze sprzedaży osiągnięty na koniec grudnia 2013 roku poziom 249 mln zł, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 24%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec 2013 roku zamknął się kwotą 115 mln zł, i był wyższy o 41% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 63 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2012 roku o 187%,
- zysk netto osiągnął wartość 61 mln zł, co stanowi wzrost o 48% w odniesieniu do 2012 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,15 zł

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 3 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2013 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę (+) 48mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek (-) 21 mln zł,
 - zmiana stanu zapasów (+) 35 mln zł,
 - odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy) (-) 19 mln zł,
 - zmiana stanu należności (-) 6 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2013 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę (+) 170 mln zł, a największy wpływ na to miały:

- otrzymana spłata pożyczek od jednostek powiązanych (+) 556 mln zł,
- udzielone pożyczki (-) 442 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec grudnia 2013 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie (-) 210 mln zł, a największy wpływ na to miały:
 - wykup dłużnych papierów wartościowych (-) 320 mln zł,
 - emisja dłużnych papierów wartościowych (+) 313 mln zł,
 - spłaty kredytów i pożyczek (-) 112 mln zł,
 - zapłacone odsetki (-) 58 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 7 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2013 roku wyniosły 10 mln zł

2. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ Z OKREŚLENIEM W JAKIM STOPNIU EMITENT JEST NA NIE NARAŻONY

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

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

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

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

3. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE POSTĘPOWANIA BĄDŹ DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ LUB WIERZYTELNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. LUB JEDNOSTKI ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

4.1. Segmenty działalności

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

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2013 portfel Grupy Kapitałowej 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	70 400	13,6
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 500	14,0
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200	12,2
Białchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 300	3,2
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park	16 400	3,2
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15 000	2,3
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo*	12 800	1,2
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 700	0,5
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		231 300	50,2
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,3
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	13 900	2,8
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park**	11 200	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		79 900	14,4
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		311 200	64,6

* Część centrum będąca obecnie w eksploatacji

** 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, Altkom 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, Jelenia Góra Galeria Sudecka, (rozbudowa)	33 600 18 600	5,1 3,0	I H 2012 II H 2013	marzec 2014 I H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	52 200	8,1		
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15 700	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	87 800	15,8		
Brasov Korona, (Rumunia)**	29 800	5,3		
Budapeszt Mundo, (Węgry)**	36 300	8,6		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	66 100	13,9		
CENTRA HANDLOWE RAZEM [GLA]	206 100	37,8		
Koszalin*	39 300			
Słupsk, ul. Grotgера*	65 700			
GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK]	105 000			

* projekty w fazie koncepcyjnej

**stan procedur administracyjnych pozwala na rozpoczęcie realizacji w 2014 r.

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)	9 300	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	4,1	II H 2013	I H 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	144 900	30,9		
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	3,5	II H 2014	I H 2016
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	6,8	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	6,9	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 – III)	36 900	6,3	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	285 400	51,1		
Kijów Dehtiarivska (etap I-VI)**	107 600	23,1		
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	107 600	23,1		
PROJEKTY BIUROWE RAZEM	537 900	105,1		
Kraków, Cracovia*	17 400			
GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK]	17 400			

* projekty w fazie koncepcyjnej

**rozpoczęcie realizacji uzależnione jest od ustabilizowania sytuacji politycznej na Ukrainie

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 szeregową	3 700	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]	41 800	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 (II – IV)	13 500	73,6	I H 2015	I H 2019
Poznań, Jackowskiego	8 000	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, Rydla	8 700	63,8	I H 2015	I H 2017
Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III)	12 500	67,7	II H 2015	II H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-IV)	39 900	201,8	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]	164 300	1 137,8		
Dyminy, Osiedle Potudniowe (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 (w trakcie sprzedaży)	52 900	42,3	II H 2010	II H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK [POWIERZCHNIA DZIAŁEK]	110 000	60,9		
Lublin, ul. Poligonowa*	1 060 000			
Poznań Naramowice*	350 000			
GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK]	1 410 000			

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

4.2. Struktura przychodów

STRUKTURA OSIĄGNIĘTYCH PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY [W MLN ŻŁ] W LATACH 2012-2013 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2013 - 31.12.2013	UDZIAŁ %	01.01.2012 - 31.12.2012	UDZIAŁ %
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	28,2	11%	34,2	17%
Usługi realizacji inwestycji	69,2	28%	93,3	46%
Obrót nieruchomościami	72,0	29%	7,0	3%
Usługi najmu	3,9	2%	3,9	2%
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe	40,1	16%	39,3	20%
Pozostałe przychody	35,8	14%	23,7	12%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	249,2	100%	201,4	100%

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

Rynki zbytu

W 2013 roku wszystkie realizowane przez Spółkę projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Spółka współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2013 roku obroty z żadnym kontrahentem nie przekroczyły progu 10% wartości przychodów Spółki.

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. są podmioty na rzecz których świadczone są usługi zarządzania realizacją inwestycji.

W 2013 roku obroty z jednym kontrahentem z Grupy Kapitałowej, przekroczyły próg 10% przychodów netto ze sprzedaży. Opis powiązań przedstawiony został w pkt. 7.1 niniejszego Sprawozdania Zarządu.

NAJWIĘKSI ODBIORCY SPÓŁKI W 2013 ROKU:

KONTRAHENT	WARTOŚĆ OBROTÓW [W MLN ZŁ]	%-WY UDZIAŁ W PRZYCHODACH NETTO ZE SPRZEDAŻY
„ECHO – Nowy Mokotów Sp. z o.o.” Sp.K.	64,2	26%

6. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA, W TYM ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI ORAZ UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI.

6.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta

Aneks do znaczącej umowy

W dniu 16 stycznia 2013 roku Emitent otrzymał podpisany korespondencyjnie z datą 11 stycznia 2013 r. przez spółkę "AQUARIUS BUSINESS HOUSE GRUPA ECHO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SKA z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000378348 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podmiot zależny od Emitenta, ze spółką ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 305178, (dalej: Kredytodawca, Bank) aneks do umowy kredytu (dalej: Aneks), o której Emitent komunikował raportem bieżącym Nr 18/2012 z dnia 6 czerwca 2012 r..

Na warunkach określonych w Aneksie, zwiększona została kwota kredytu której Bank udziela Kredytobiorcy z kwoty 93.368 tys. PLN do kwoty 134.036 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów projektu związanego z realizacją pierwszego i drugiego etapu budynku kompleksu biurowo-usługowego „Aquarius Business House” we Wrocławiu.

Aneksem został zmieniony również termin spłaty kredytu, który został oznaczony na dzień 30 czerwca 2014 r.

Warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 19 marca 2013 r. Spółka przekazała do publicznej wiadomości informację poufną, której przekazanie do publicznej wiadomości zostało opóźnione na podstawie art. 57 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz na

podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006 r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych.

Zawiadomienie o opóźnieniu wykonania obowiązku informacyjnego zostało przekazane do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 21 grudnia 2012 r.

Informacja, której przekazanie do publicznej wiadomości zostało opóźnione, brzmi następująco:

„Zarząd Echo Investment S.A. (dalej: Emitent), informuje, iż w dniu 20 grudnia 2012 roku, pomiędzy:

1/ podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „Galeria Tarnów - Projekt ECHO- 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000385055 (Sprzedający)

a spółką „CONNIE INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-803 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 56C), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000342707 (Kupujący)

zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży dotycząca użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z ruchomościami które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Tarnowie, przy ul. Błonie 2.

2/ podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „PPR-Projekt ECHO-77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000361525 (Sprzedający)

a spółką: „SYNCERUS INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego nr 3),wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000342748 (Kupujący)

zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży dotycząca prawa własności nieruchomości wraz z ruchomościami które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Radomiu przy ul. Żółkiewskiego 4.

3/ podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „PPR-Projekt ECHO-77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000361525 (Sprzedający)

a spółką: „XANTIRA INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-803 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 56C), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000340765 (Kupujący)

zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży dotycząca prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku wraz z ruchomościami które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sikorskiego 13/17.

Łączna wartość podpisanych przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży trzech Centrów Handlowych wynosi 67.092,99 tys. EUR, powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 272.686,04 tys. PLN netto, z czego:

- wartość umowy ze spółką „CONNIE INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 22.961,24 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 93.321,38 tys. PLN netto;

- wartość umowy ze spółką „SYNCERUS INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 23.752,34 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 96.536,65 tys. PLN netto;

- wartość umowy ze spółką „XANTIRA INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 20.379,41 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 82.828,02 tys. PLN netto.

Podpisanie umów ostatecznych dotyczących sprzedaży Centrów Handlowych, jest uzależnione od spełnienia warunków określonych w umowach lub ich zrzeczenia przez Kupujących w terminach, z których ostatni został określony na dzień 31 grudnia 2013 r.

Warunki zawarte w umowach:

- uzyskanie potwierdzających interpretacji podatkowych;
- wszystkie zapewnienia udzielone przez Sprzedających w dacie niniejszej Umowy pozostaną prawdziwe i prawidłowe, jak również w dacie Umowy Przyrzeczonej, zaś zapewnienia z podpisanych umów są prawdziwe i prawidłowe;
- księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości nie zawierają żadnych wzmianek ani ostrzeżeń, ani nie zawierają wpisu prawa pierwokupu;
- osiągnięcie określonego w umowach stanu prac remontowych;
- Real otworzy wynajmowane przez siebie powierzchnie dla klientów i będzie prowadzić w nich swoją działalność;
- na nieruchomościach będą się znajdować określone w umowach ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do korzystania przez klientów;
- co najmniej 50% galerii handlowej będzie wynajęte najemcom;
- wynajmowane powierzchnie Nomi pozostają otwarte dla klientów i Nomi będzie prowadzić w nich swoją działalność;
- otwarcie centrów dla klientów;
- zostanie wystawiona i dostarczona Kupującym gwarancja Echo Investment S.A.;
- Sprzedający usuną wady, których wykaz podano w załącznikach do umów lub jeżeli część wad nie zostanie usunięta, strony uzgodnią koszt usunięcia nienaprawionych wad;
- z wyjątkiem określonym w umowach, wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie ulegną zmianie od daty podpisanych umów;
- Sprzedający złożą określone w umowach wnioski do właściwych organów rządowych;
- zostanie przedłużone prawo użytkowania wieczystego jednego z gruntów;
- Sprzedający zawrą aneks do umowy na prace projektowe;
- najemcy, którzy zawarli nowe umowy najmu zawarli umowy przeniesienia praw i obowiązków z najmu.

Umowy przewidują zapłatę kar umownych zwyczajową dla tego typu umów, przy czym maksymalna wysokość kar umownych nie przekracza 10% wartości każdej z umów.

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień każdej ze stron do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość kar umownych.

Umowy zostały uznane za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta."

Wymienione wyżej podmioty jako „Kupujący” należą do London & Cambridge Properties Ltd z siedzibą w Londynie.

W dacie przekazania raportu bieżącego z ww. warunków spełnione zostały następujące warunki:

- otwarcie przez Real wynajmowanych przez siebie powierzchni dla klientów;
- wynajęcie co najmniej 50% galerii handlowej najemcom;
- wystawienie i dostarczenie Kupującym gwarancji Echo Investment S.A.;
- przedłużenie prawo użytkowania wieczystego jednego z gruntów;
- otwarcie centrów dla klientów;
- wynajmowane powierzchnie Nomi pozostają otwarte dla klientów i Nomi będzie prowadzić w nich swoją działalność;

W dniu 22 marca Emitent przekazał raport w którym poinformował, iż podmioty zależne od Emitenta, spółki:

- 1) „Galeria Tarnów - Projekt ECHO- 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000385055 (Sprzedający 1)
- 2) „PPR-Projekt ECHO-77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000361525 (Sprzedający 2)

rozpoczęły proces negocjacji ostatecznych umów sprzedaży nieruchomości obejmujących:

- 1) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Tarnowie, przy ul. Błonie 2 (Nieruchomość 1);
- 2) prawo własności nieruchomości wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Radomiu przy ul. Żółkiewskiego 4 (Nieruchomość 2);
- 3) prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sikorskiego 13/17 (Nieruchomość 3)

z kupującymi tj. spółkami:

- 1) „CONNIE INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-803 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 56C), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000342707 (Kupujący 1) – w odniesieniu do Nieruchomości 1;
- 2) „SYNCERUS INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego nr 3),wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000342748 (Kupujący 2) – w odniesieniu do Nieruchomości 2;
- 3) „XANTIRA INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-803 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 56C), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000340765 (Kupujący 3) – w odniesieniu do nieruchomości 3.

Zgodnie z postanowieniami przedwstępnych umów sprzedaży zaraportowanych raportem bieżącym nr 10 / 2013 z dnia 20 marca 2013 r. Kupujący zastrzeżli sobie prawo do przeniesienia praw i obowiązków z tych umów na BRE Leasing Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która w razie przeniesienia praw i obowiązków z umów będzie występować jako strona kupująca. Ostateczne ceny sprzedaży Nieruchomości 1 – 3 zostaną zweryfikowane przez Strony na dzień zawarcia ostatecznych umów sprzedaży, zgodnie z mechanizmem weryfikacji zawartym w przedwstępnych umowach sprzedaży.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. Spółka podała do publicznej wiadomości informacje poufne, których przekazanie do publicznej wiadomości zostało opóźnione na podstawie art. 57 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006 r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych.

Zawiadomienie o opóźnieniu wykonania obowiązku informacyjnego zostało przekazane do Komisji Nadzoru Finansowego w dniach: 18 października 2012 r. oraz 3 stycznia 2013 r.

Informacja z dnia 18 października 2012 r., której przekazanie do publicznej wiadomości zostało opóźnione, brzmi następująco:

„Zarząd Echo Investment S.A. (dalej: Emitent), informuje, iż w dniu 17 października 2012 roku, pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka

komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323), Al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, za numerem KRS 378348 (dalej: Sprzedający), a spółkami:

Horta Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Emilii Plater 53, 00-133 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, za numerem KRS 397696 oraz SKUA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, za numerem KRS 422523 (dalej Kupującymi), zawarte zostały przedwstępne warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionych na niej dwóch budynków biurowych Aquarius Business House o powierzchni całkowitej blisko 32 tys. mkw. wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (Projekt biurowy).

Łączna wartość podpisanych przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży Projektu biurowego wynosi 66.513,1 tys. EUR, powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 272.304,6 tys. PLN netto, z czego: wartość umowy ze spółką Horta Sp. z o.o. wynosi 41.554,5 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 170.124,3 tys. PLN netto a wartość umowy ze spółką SKUA Sp. z o.o. wynosi 24.958,6 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 102.180,3 tys. PLN netto.

Podpisanie umów ostatecznych dotyczących sprzedaży Projektu biurowego Aquarius Business House, m.in. w związku z jego realizacją w dwóch etapach, jest uzależnione od spełnienia warunków określonych w umowach lub ich zrzeczenia przez Kupujących w terminach, z których ostatni został określony na dzień 31 maja 2014 r.

Warunki zawarte w umowach:

- dokonanie podziału geodezyjnego Projektu biurowego na dwie niezależne nieruchomości,
- zakończenie budowy budynków biurowych i uzyskanie ostatecznych pozwoleń na ich użytkowanie,
- wynajęcie co najmniej 80% powierzchni całkowitej w każdym z budynków,
- przeprowadzenie przez Kupujących ostatecznych badań due diligence zakończonych satysfakcjonującym wynikiem tak dla Kupujących jak i banku finansującego nabycie nieruchomości,
- zawarcie przez Emitenta i Kupujących umowy najmu na powierzchnie, które w dacie zawarcia umów ostatecznych będą niewynajęte,
- podpisanie aneksów do umów najmu z najemcami wskazanymi w przedwstępnych warunkowych umowach sprzedaży oraz aneksu do umowy na prace projektowe,
- złożenie przez Sprzedającego, w dacie umowy ostatecznej, oświadczeń i gwarancji dotyczących ostatecznego stanu prawnego, technicznego, podatkowego, finansowego, komercyjnego i środowiskowego nieruchomości,
- wydanie lokali najemcom,
- uzyskanie przez Kupujących finansowania na zakup Projektu biurowego

Kupujący mogą odstąpić od zawarcia umowy ostatecznej jeśli:

- którekolwiek z oświadczeń Sprzedającego okaże się nieprawidłowe lub nieprawdziwe
- którykolwiek z warunków nie zostanie spełniony,
- przed zawarciem umowy ostatecznej nastąpi istotna negatywna zmiana dotycząca nieruchomości,
- Sprzedający odmówi zawarcia umowy ostatecznej pomimo faktu spełnienia wszystkich warunków,
- Sprzedający stanie się niewypłacany,
- nie zostanie zawarta negocjowania umów najmu z potencjalnym najemcą wskazanym w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży.

Sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy ostatecznej w sytuacji gdy Kupujący nie zaakceptują treści umowy najmu z potencjalnym najemcą wskazanym w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży.

Zawarte umowy przedwstępne przewidują zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy przedwstępnej z winy leżącej po którejkolwiek ze stron. Wysokość kary umownej określono na kwotę 4 mln EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 16,38 mln PLN.

Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnień każdej ze stron do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość kar umownych.

Umowy zostały uznane za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta."

Informacja z dnia 3 stycznia 2013 r., której przekazanie do publicznej wiadomości zostało opóźnione, brzmi następująco:

„Zarząd Echo Investment S.A. (dalej: Emitent), informuje, iż w związku z niezrealizowaniem do dnia 31 grudnia 2012 r. jednego z warunków do przedwstępnych umów sprzedaży z dnia 17 października 2012 r., a dotyczącego podpisania przez Emitenta aneksów do umów najmu z najemcami wskazanymi w przedwstępnych warunkowych umowach sprzedaży, Kupujący tj., spółka Horta Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może odstąpić na tej podstawie od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży."

Wymienione wyżej podmioty jako „Kupujący” należą do Azora Europe.

Zbycie aktywów o znacznej wartości – ostateczne umowy sprzedaży centrów handlowych

W dniu 24 kwietnia 2013 r. pomiędzy:

1/ podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „Galeria Tarnów - Projekt ECHO- 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000385055 (Sprzedający)

a spółką „BRE Leasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (adres: 00-963 Warszawa, ulica Ks. I. Skorupki nr 5, REGON 012527809, NIP 5260212925), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000090905 (Kupujący)

zawarta została ostateczna umowa sprzedaży dotycząca prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków posadowionych na gruncie wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Tarnowie, przy ul. Błonie 2 (Umowa Nr 1).

2/ podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „PPR-Projekt ECHO-77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000361525 (Sprzedający)

a spółką „BRE Leasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (adres: 00-963 Warszawa, ulica Ks. I. Skorupki nr 5, REGON 012527809, NIP 5260212925), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000090905 (Kupujący)

zawarta została ostateczna umowa sprzedaży dotycząca prawa własności nieruchomości wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Radomiu przy ul. Żólkiewskiego 4 (Umowa Nr 2).

3/ podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „PPR-Projekt ECHO-77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (adres: 25-323 Kielce, Aleja Solidarności nr 36), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000361525 (Sprzedający)

a spółką „BRE Leasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (adres: 00-963 Warszawa, ulica Ks. I. Skorupki nr 5, REGON 012527809, NIP 5260212925), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000090905 (Kupujący)

zawarta została ostateczna umowa sprzedaży dotycząca prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sikorskiego 13/17 (Umowa Nr 3).

Łączna wartość podpisanych umów sprzedaży trzech Centrów Handlowych wynosi 66.467 tys. EUR, powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 275.193 tys. PLN netto, z czego:

- wartość Umowy Nr 1 wynosi 22.767 tys. EUR, co stanowi równowartość 94.262 tys. PLN netto,

- wartość Umowy Nr 2 wynosi 23.748 tys. EUR, co stanowi równowartość 98.324 tys. PLN netto,
- wartość Umowy Nr 3 wynosi 19.952 tys. EUR, co stanowi równowartość 82.607 tys. PLN netto.

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosi 250.058 tys. PLN, z czego:

- wartość ewidencyjna aktywów stanowiących Centrum Handlowe ECHO w Tamowie wynosi 83.440 tys. PLN,
- wartość ewidencyjna aktywów stanowiących Centrum Handlowe ECHO w Radomiu wynosi 89.267 tys. PLN,
- wartość ewidencyjna aktywów stanowiących Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim wynosi 77.351 tys. PLN.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Kupującymi i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Ponadto, w związku z wyżej wymienionymi transakcjami sprzedaży, podmiot zależny Emitenta, spółka „PPR-Projekt ECHO-77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach, dokonała w dniu 25 kwietnia 2013 r. spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie na łączną kwotę 17.239 tys. EUR, co stanowi równowartość 71.573 tys. PLN.

Na dzień 25 kwietnia 2013r. Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiadała żadnego zadłużenia kredytowego związanego z ww. centrami handlowymi.

Środki uzyskane ze sprzedaży Centrów Handlowych zostaną przeznaczone przez Emitenta jako zabezpieczenie źródeł finansowania projektów przygotowywanych do realizacji oraz zostaną wykorzystane do ewentualnych zakupów atrakcyjnych gruntów i/lub projektów deweloperskich.

Zbycie aktywów o znacznej wartości - ostateczna umowy sprzedaży I etapu projektu biurowego we Wrocławiu

W dniu 2 lipca 2013 r. pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323), Al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, za numerem KRS 378348 (dalej: Sprzedający), a spółką:

„Horta 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 397696 (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 I etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (Projekt biurowy).

Łączna wartość podpisanej umowy sprzedaży Projektu biurowego wynosi 41.905 tys. EUR, powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 181.301 tys. PLN netto.

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosiła 163.894 tys. PLN.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a Kupującym i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Ponadto, w związku z wyżej wymienioną transakcją sprzedaży, podmiot zależny Emitenta, spółka Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna, dokonała w dniu 1 i 2 lipca 2013 r. spłaty kredytu rzecz banku ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie na łączną kwotę 69.924 tys. PLN.

Na dzień 3 lipca 2013 r. Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiadała żadnego zadłużenia kredytowego związanego ze sprzedanym aktywem.

Podmiot zależny Emitenta, spółka „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o.” Spółka komandytowa będzie zarządzać biurowcem przez okres 5 lat. Biurowiec jest wynajęty w 98 proc.

Umowa kredytowa podmiotu zależnego od Emitenta

W dniu 28 sierpnia 2013 roku, podmiot zależny od Emitenta, spółka Park Rozwoju- „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000397368 (dalej: „Kredytobiorca”, „Spółka”), podpisała z bankiem BANK ZACHODNI WBK S.A., z siedzibą we Wrocławiu, przy Rynek 9/11, 50-950 Wrocław, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocław-Fabryczna we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000008723, (dalej: „Kredytodawca”, „Bank”) umowę kredytu (dalej „Umowa”).

Środki pozyskane na podstawie Umowy Kredytobiorca wykorzysta na budowę pierwszej fazy budynku biurowego wchodzącego w skład kompleksu biurowego pod nazwą „Park Rozwoju” zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 10 (dalej: „Projekt”)

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

1/ środki pieniężne stanowiące kredyt inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 22.403 tys. EUR (dwadzieścia dwa miliony czterysta trzy tysiące euro), gdzie środki „Transzy A” zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie nakładów poniesionych na koszty projektu biurowego zaś środki z „Transzy B” na refinansowanie zadłużenia w ramach „Transzy A” poprzez dokonanie konwersji.

2/ środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 5.000 tys. PLN (pięć milionów złotych) z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT w związku z realizacją projektu biurowego.

Kwoty kredytu są oprocentowane; dla Kredytu inwestycyjnego według zmiennej stopy procentowej EURIBOR dla depozytów jednomiesięcznych w odniesieniu do Transzy A lub depozytów trzymiesięcznych w odniesieniu do Transzy B, dla Kredytu VAT – według zmiennej stopy procentowej WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych; powiększone o marżę banku.

Termin spłaty kredytów został oznaczony następująco:

1/ w odniesieniu do Transzy A – nie później niż dzień przypadający 24 (dwadzieścia cztery) miesiące po dacie pierwszego Wykorzystania Transzy A;

2/ w odniesieniu do Transzy B - dzień przypadający 84 (osiemdziesiąt cztery) miesiące po dacie Konwersji z zastrzeżeniem spełnienia warunku dotyczącego umów najmu, ale w żadnym wypadku nie później niż dzień 28 lutego 2023 roku;

3/ w odniesieniu do Kredytu VAT – oznacza dzień przypadający 24 (dwadzieścia cztery) miesiące po dacie pierwszego Wykorzystania Kredytu VAT.

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

1/ Hipotekę o najwyższym pierwszeństwie ustanowioną przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na Nieruchomości Gruntowej na rzecz Kredytodawcy w wysokości 37.500 tys. EUR.

2/ Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;

3/ Pełnomocnictwo do Rachunków Bankowych Kredytobiorcy;

4/ Umowę Cesji Praw tj. zawartą pomiędzy Kredytobiorcą (jako cedentem) a Kredytodawcą (jako cesjonariuszem) umowę cesji (na zabezpieczenie Kredytodawcy) praw (obecnych i przyszłych) Kredytobiorcy z tytułu odpowiednich Umowy Projektu (z wyjątkiem umów z Doradcą Prawnym i Doradcą Technicznym), każdej Umów Najmu oraz Polis Ubezpieczenia

5/ Umowę Gwarancji tj. umowę zawartą pomiędzy Kredytobiorcą, Emitentem oraz Kredytodawcą na okres kończący się całkowitą spłatą Transzy A (w tym Konwersją), obejmującą zobowiązania Emitenta do udzielenia m.in. gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów budowy Projektu określonych w budżecie czy gwarancji wsparcia Projektu oraz zapewnienia terminowego zakończenia realizacji Projektu;

7/ Umowy Zastawów Rejestrowych i Finansowych na: akcjach, udziałach, rachunkach, wierzytelnościach Komplementariusza;

8/ każde pełnomocnictwo udzielone przez Podmiot Zobowiązany na rzecz Kredytodawcy w związku z Dokumentami Finansowymi.

Umowa o wykonanie stanu surowego Obiektu

W dniu 25 września 2013 r. podmiot zależny od Emitenta, spółka „Projekt Echo – 70” Sp. z o.o. z siedzibą: 25-323 Kielce, al. Solidarności 36; wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego w Kielcach pod numerem KRS 0000271630 (dalej: „Spółka”) podpisała ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą: 02-822 Warszawa, ul. Poleczki 35; wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego dla M. ST. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000187510, (dalej „Wykonawca”) umowę o wykonanie stanu surowego (dalej „Umowa”) obiektu: Budynek Biurowo-Usługowo-Handlowy „Q22” w Warszawie, Al. Jana Pawła II, ul. Grzybowska wraz z garażem podziemnym, otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy, jest ryczałtowe i wynosi: 98.500.000,00 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt osiem milionów pięćset tysięcy złotych) netto. Do wynagrodzenia dolicza się należny podatek od towarów i usług VAT.

Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy równoznaczny jest z datą podpisania Umowy, a termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został określony w Umowie na 30 września 2015 r.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie przez Spółkę kar umownych typowych dla tego rodzaju umów których łączna wartość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu umowy a jeżeli szkoda przekracza wysokość kary umownej, Spółka może żądać odszkodowania uzupełniającego.

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..

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2013 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZYCIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe - obiekty	TU Compensa S.A.	45 897
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A.	5 561
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., Generali S.A	5 415
polisy ryzyk budowlano montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A.,	40 650
polisy inne	TU Compensa S.A.	2 047
SUMA UBEZPIECZENIA RAZEM:		99 570

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka w 2013 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

7. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH ECHO INVESTMENT S.A. Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ WSKAZANIE JEJ GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE I NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

7.1. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

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

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

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

LP	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 Mokotów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Nowy Mokotów 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.
30	„Echo – Przy Słowiańskim 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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
35	"Echo Investment Hungary Ingtatlanhasznosito" 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 Cypr - 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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
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.
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.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
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%	EI Project Cypr - 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 (kontrolowane 50% udziałów). 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 Echo Investment.

7.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Nieruchomości

W 2013 roku spółka Echo Investment nabyła następujące działki:

- Kraków, ul. Kościuszki - powierzchnia 0,5 ha – przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe,
- Kraków, ul. Rydla – powierzchnia 0,8 ha – przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe.

W 2013 roku spółki zależne od Echo Investment nabyły następujące działki:

- Poznań, ul. Jackowskiego – powierzchnia 0,6 ha – przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe,
- Wrocław, ul. Sucha – powierzchnia 1,3 ha – przeznaczona pod budownictwo biurowe.

Instrumenty finansowe

Informacja o nabyciu akcji własnych

W dniu 25 kwietnia 2013 r. w wyniku pakietowej transakcji, dokonanej na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Emitent nabył od podmiotu zależnego spółki „Park Postępu-Projekt Echo-93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Kielcach 7.309.418 (siedem milionów trzysta dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście) akcji spółki Echo Investment S.A. po cenie 4,61 złoty za jedną akcję.

Rozliczenie przeprowadzonej transakcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpiło 26 kwietnia 2013 roku.

6 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. podjęło uchwałę dotyczącą umorzenia ww. akcji, które zostały nabyte w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji przeprowadzonego w dniach od 8 do 21 lutego 2012 r.

Powyższe nabycie akcji Emitenta nastąpiło na podstawie:

- uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. z dnia 19 grudnia 2008 roku, którą upoważniono Zarząd Emitenta do nabywania akcji własnych w celu dalszego umorzenia lub w celu dalszej odsprzedaży w okresie od dnia 20 grudnia 2008 r. do dnia 19 grudnia 2013 r.
- uchwały w sprawie przyjęcia programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A.. w dniu 18 stycznia 2012 r (RB Nr 3/2012).

Wartość nominalna każdej akcji Emitenta wynosi 0,05 złoty, a łączna wartość nominalna nabytych akcji to 365.470,9 złotych. Nabyte akcje reprezentują 1,74% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniają do 7.309.418 głosów stanowiących 1,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Echo Investment S.A..

Łącznie w posiadaniu Emitenta znajduje się 7.309.418 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A. które reprezentują 1,74% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniają do 7.309.418 głosów stanowiących 1,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Echo Investment S.A.

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 dokonany 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.,,

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

W 2013 roku nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

9.1. Umowy kredytowe

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS. ZŁ]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU NA DZIEŃ 31.12.2012 [W TYS. ZŁ]	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	60 000	-	1M WIBOR + marża	19.08.2014
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	40 000	-	1M WIBOR + marża	19.08.2015
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	50 000	-	1M WIBOR + marża	30.06.2014
ALIOR BANK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30 000	-	1M WIBOR + marża	29.01.2014
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	50 000	-	1M WIBOR + marża	30.07.2014
RAZEM			230 000	-		

9.2. Umowy instrumentów dłużnych

Bieżąca działalność Echo Investment SA, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych.

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

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

W ramach ww. umów z BRE Bankiem S.A. (obecnie mBank S.A.) w sprawie Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej.

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

NAZWA BANKU	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A.	Obligacje	300 000	30.06.2014	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	115 000	18.05.2015	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	145 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
		840 000		

Zgodnie z Umową Gwarancji Sprzedaży oraz Umową o Ustalenie stopy Gwarantowania podpisanych w ramach Programu Emisji z BRE Bankiem S.A. (obecnie mBank 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.

19 lutego 2014 r. Spółka wyemitowała 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.

9.3. Umowy pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2013 roku spółka Echo Investment S.A. nie posiadała zaciągniętych pożyczek.

10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

I. POŻYCZKI UDZIELONE OSOBOM PRAWNYM

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY [W TYS. ZŁ] NA DZIEŃ 31.12.2013.	OPROCENTOWANIE	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	145	WIBOR 3M + marża	30.09.2014
Park Rozwoju - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	32 350	WIBOR 3M + marża	31.12.2014
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	23 071	WIBOR 3M + marża	31.12.2014
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o. o. S.K.A.	54 204	WIBOR 3M + marża	31.12.2014
El Project CYP 1 LIMITED	48 679	WIBOR 3M + marża	31.12.2014
Barconsel Holding Limited	150	WIBOR 3M + marża	30.09.2014
Projekt Babka Tower - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	47 800	WIBOR 3M + marża	31.12.2014
Razem	206 399		

II. POŻYCZKI UDZIELONE OSOBOM FIZYCZNYM

PODMIOT	KWOTA POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY [W TYS. ZŁ] NA DZIEŃ 31.12.2013.	OPROCENTOWANIE	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
Osoba 1	32	WIBOR 6M + marża	30.04.2015
Razem	32		

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

11.1. Umowy poręczeń

I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2013 roku

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS.]	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 IMMOBILIENBA NK 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

II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2013:

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.

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.

III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2013 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN.

11.2. Umowy gwarancji

I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2013 roku

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS.]	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.
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.

II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2013:

W dniu 28 lutego 2013 r. został podpisany aneks do gwarancji bankowej wystawionej przez Bank PKO BP SA na rzecz Eurovia Polska Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r. przez „Projekt 5 – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Zwiększono kwotę gwarancji do 760 168,63 PLN oraz wydłużono termin obowiązywania do dnia 14 kwietnia 2013 r.

W dniu 13 marca 2013 r. został podpisany aneks do gwarancji bankowej wystawionej przez Bank PKO BP SA na rzecz Orbis SA jako zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania przez Echo Investment SA zobowiązań wynikających z warunkowej umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r. Wydłużono okres obowiązywania do dnia 30 kwietnia 2013 r.

W związku z ujawnieniem informacji poufnej w Raporcie Bieżącym nr 14/2013 przekazano informację, iż dniu 17 października 2012 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z możliwości rozwiązania przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu zawartych pomiędzy Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna (podmiot zależny od Emitenta), a SKUA Sp. z o.o. oraz HORTA SP. z o.o.. Łączna kwota gwarancji to 8 000 000,00 EUR. Gwarancja będzie ważna do czasu obowiązywania przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży, jednakże w żadnym przypadku nie później niż do 31 lipca 2014 r.

W dniu 14 kwietnia 2013 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 760 168,63 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Eurovia Polska SA jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z umowy nr 7114/01/2012 z dnia 07 sierpnia 2012 r.

W dniu 30 kwietnia 2013 r. wygasta gwarancja bankowa w kwocie 4 073 376,00 PLN udzielona przez PKO BP SA na rzecz Orbis SA jako zabezpieczenie niewykonania lub nieprawidłowego wykonania wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.

W dniu 17 maja 2013 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Orbis SA jako zabezpieczenie usunięcia wad i usterek wynikających z umowy zawartego dnia 04 września 2008 r. przez Echo Investment SA. Kwota gwarancji to 2 154 946,45 PLN. Gwarancja jest ważna do 17 maja 2016 r.

W dniu 21 czerwca 2013 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Dalkia Warszawa SA jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198-2/PN-O/066/13 zawartej dnia 07 czerwca 2013 r. przez „Projekt Echo-67 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 350 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 31 maja 2014 r.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Dalkia Warszawa SA jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198/UK-O/077/13 zawartej dnia 21 czerwca 2013 r. przez Echo Investment SA. Kwota gwarancji to 170 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 31 maja 2014 r.

W dniu 02 lipca 2013 r. wygasta część gwarancji w wysokości 4 000 000,00 EUR wystawiona przez Echo Investment S.A. jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z możliwości rozwiązania przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu I etap zawartej pomiędzy Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna (podmiot zależny od Emitenta), a HORTA Sp. z o.o.

W dniu 02 lipca 2013 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji jako zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu I etap zawartej pomiędzy Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna (podmiot zależny od Emitenta), a HORTA Sp. z o.o. Łączna kwota gwarancji to 5 000 000,00 EUR. Gwarancja jest ważna do 02 lipca 2020 r.

W dniu 24 lipca 2013 r. Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Jelenia Góra jako zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu porozumienia zawartego w dniu 24.08.2012 r. przez „Galeria Sudecka – Projekt Echo-43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 3 600 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 30.06.2015 r.

W dniu 28 sierpnia 2013 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu Park Rozwoju I etap w Warszawie przez Kredytobiorcę - Park Rozwoju - "Grupa Echo" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowo - akcyjna (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 6 405 000,00 EUR. Gwarancja jest ważna do końca okresu realizacji projektu, jednakże nie później niż do dnia 28 lutego 2016 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. wygasła 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. wygasła 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 momentu wykreślenia z księgi wieczystej K11L/00047566/3 i K11L/00042310/9 ustanowionych na rzecz Eurohypo A.G. hipotek do kwoty 150 mln EUR, 25 mln EUR, 24 mln EUR oraz doręczenia Tesco (Polska) Sp. z o.o. postanowień Sądu o wpisie hipoteki umownej do kwoty 30 mln PLN wraz z wpisem, że przedmiotowa hipoteka została wpisana z prawem pierwszeństwa przed wszystkimi innymi hipotekami.

III. Wartość otrzymanych przez Spółkę gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2013 roku, to:

- z tytułu umowy najmu to 0 PLN oraz 0 EUR
- z tytułu umów realizacji to: 19,8 mln PLN i 97,6 tys. EUR

12. W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. WPŁYWÓW Z EMISJI

Emisja obligacji

Spółka wyemitowała w dniu 31 stycznia 2013 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 28 kwietnia 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2012 r., wynosi 956 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 32,73% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2012 roku.

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

Środki pieniężne pozyskane z emisji ww. obligacji całkowicie zabezpieczają potrzeby pożyczkowe Spółki związane z obsługą dotychczas wyemitowanych obligacji których termin zapadalności przypada na bieżący rok obrotowy.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. (obecnie mBank) z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 19 czerwca 2013 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 80 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 19 czerwca 2018 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2013 r., wynosi 975 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 12,55% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2013 roku.

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

Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na częściowe rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na przyszły rok oraz na pokrycie wydatków związanych z realizacją procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości zgodnie z prowadzoną strategią rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Emisja obligacji przez podmioty zależne Emitenta

W dniu 27 sierpnia podmioty zależne Emitenta, spółki „Projekt 4 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. z siedzibą w Kielcach oraz „A4 Business Park – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. z siedzibą w Kielcach dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 109 mln PLN, w tym:

- 1/ „Projekt 4 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 64 mln PLN;
- 2/ A4 Business Park – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. o łącznej wartości nominalnej 45 mln PLN.

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

Dodatkowo od dnia 13 sierpnia 2013 r., trzy inne spółki zależne od Emitenta, dokonały emisji 10 letnich niezabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej 55,5 mln PLN.

Wszystkie obligacje wyemitowane przez podmioty zależne Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww fundusze.

Powyższe emisje obligacji mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Emisja obligacji przez podmioty zależne Emitenta

W dniu 10 września 2013 r. podmiot zależny Emitenta, spółka „Projekt Echo – 70” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, Al. Solidarności 36, wyemitowała 10 letnie obligacje o łącznej wartości nominalnej 145 mln PLN.

W dniu 24 września 2013 r. podmioty zależne Emitenta, spółki: „Echo – SPV 7” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach oraz Mena Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, w tym:

- 1/ „Echo – SPV 7” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 55 mln PLN;
- 2/ Mena Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 20 mln PLN.

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

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmioty zależne Emitenta zostały objęte przez fundusz „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusz.

Powyższe emisje obligacji mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Emisja obligacji przez podmioty zależne Emitenta

W dniu 23 października 2013 r. podmioty zależne Emitenta dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 108,5 mln PLN, w tym:

- 1/ Galeria Nova – „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 39 mln PLN;
- 2/ Park Rozwoju - „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 43,5 mln PLN;
- 3/ „Projekt Echo – 70” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 26 mln PLN.

W dniu 5 listopada 2013 r. podmioty zależne Emitenta dokonały emisji 10 letnich obligacji o łącznej wartości nominalnej 85 mln PLN, w tym:

- 1/ „Echo - Aurus” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN;
- 2/ Projekt Beethovena - „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, - z siedzibą w Kielcach wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN.

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

Wszystkie obligacje wyemitowane przez ww. podmioty zależne Emitenta zostały objęte przez fundusze: „Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oraz „Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty” oba z siedzibą w Krakowie. Emitent jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze.

Powyższe emisje obligacji mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi Grupy Kapitałowej Echo Investment.

13. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM, A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki na koniec grudnia 2013 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany wyższą wartością zysku operacyjnego przy jednoczesnym wzroście przychodów netto ze sprzedaży. Wzrost wskaźnika został spowodowany wyższymi naliczonymi udziałami w zyskach oraz wypłatą dywidend (pozostałe przychody operacyjne).

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto (zysk netto/przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest szybszym tempem wzrostu zysku netto w stosunku do tempa wzrostu przychodów ze sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Oprócz czynników wymienionych powyżej na wzrost wskaźnika wpływ miały niższe koszty finansowe w roku 2013.

Stopa zwrotu z aktywów ROA (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został wzrostem zysku netto przy jednoczesnym spadku wartości aktywów (spadek zapasów – sprzedaż mieszkań oraz spadek należności z tytułu pożyczek).

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE (zysk netto / kapitał własny) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym tempem wzrostu zysku netto w stosunku do wzrostu kapitałów własnych.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW RENTOWNOŚCI

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	46,2%	40,4%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	24,3%	20,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	3,9%	2,5%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	9,2%	6,5%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, iż do zapasów w zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkujących dóbr szybko zbywalnych.

Rotacja zapasów w dniach (stan zapasów *360 / przychody) – spadek wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest spadkiem wartości zapasów oraz wzrostem przychodów ze sprzedaży.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach (stan należności krótkoterminowych*360 / przychody) - wzrost tego wskaźnika spowodowany jest spadkiem należności krótkoterminowych (spłata pożyczek) przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży netto.

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 360 / przychody) – spadek wskaźnika spowodowany jest spadkiem zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży. Spadek wskaźnika potwierdza, że Spółka potrafi regulować własne zobowiązania terminowo.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ROTACJI

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2013	31.12.2012
Rotacja zapasów w dniach	385	540
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	391	117
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	18	31

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wskaźnik bieżący current ratio (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost wskaźnika spowodowany jest szybszym tempem spadku zobowiązań w stosunku do tempa wzrostu aktywów obrotowych w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Tempo to jest na podobnym poziomie a wzrost wskaźnika jest nieznaczny. Utrzymywanie się tego wskaźnika na poziomach bezpiecznych, wręcz wzorcowych (od 1,2 do 2,0) wskazuje na dobrą kondycję finansową Spółki

Wskaźnik szybki quick ratio ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika spowodowany jest wolniejszym tempem spadku zobowiązań do tempa wzrostu aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Jednakże zmiana wskaźnika jest na niewielkim poziomie, a można nawet powiedzieć, że wskaźnik utrzymuje się na tym samym poziomie. Utrzymywanie się również tego wskaźnika w wartościach wzorcowych świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółki.

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe) – wzrost wskaźnika wynika ze spadku zobowiązań przy jednoczesnym wzroście środków pieniężnych. Niski poziom tego wskaźnika nie stanowi zagrożenia dla Spółki i jest działaniem celowym. A działanie Spółki bez zakłóceń przy takich jego poziomach potwierdza to stwierdzenie. Spółka posiada wysokie limity w liniach kredytowych, które może uruchamiać w trybie natychmiastowym, w razie potrzeby środków pieniężnych. Zatem wolne środki przeznacza na rozwój działalności

poprzez pożyczki dla spółek celowych, które te środki te wykorzystują na wkład własny w inwestycjach w okresie realizacji projektu lub zakup gruntów pod przyszłe realizacje.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,48	1,43
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,76	0,80
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,03	0,01

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych przy spadku aktywów ogółem (spłata pożyczek, sprzedaż mieszkań).

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa trwałe) – wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu aktywów trwałych.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – spadek wskaźnika wynika z wolniejszego tempa spadku aktywów ogółem do tempa spadku zobowiązań. Spadek tego wskaźnika oraz jego utrzymywanie się w przedziale poziomów bezpiecznych świadczy, że wartość zadłużenia Spółki jest na bezpiecznych stałych poziomach odnośnie jego aktywów.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek tego wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów własnych przy jednoczesnym spadku zobowiązań w porównaniu z rokiem ubiegłym.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	42,6%	37,9%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	66,2%	64,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	57,2%	62,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	134,2%	163,4%

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

Spółka posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Wykorzystuje do tego środki pochodzące z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji obligacji.

Projekty przeznaczone na wynajem (centra handlowych, handlowo-rozrywkowe oraz biura) finansowane są z reguły poprzez pozyskanie finansowania (kredyty celowe) w powołanych do ich realizacji spółkach.

Za pomocą kredytów celowych finansowane są duże projekty mieszkaniowe w specjalnie powołanych do tego spółkach zależnych.

Pozyskiwanie nowych nieruchomości pod przyszłe projekty odbywa się ze środków własnych Grupy lub z kredytów niecelowych (linie kredytowe w rachunkach, kredyty obrotowe, obligacje) pozyskiwanych przez Spółkę.

16. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY Z OKREŚLENIEM STOPNIA WPŁYWU TYCH CZYNNIKÓW LUB NIETYPOWYCH ZDARZEŃ NA OSIĄGNIĘTY WYNIK

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2013:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
 - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe etap I przy ul. Okopowej)

- w Warszawie (os. Zeusa na Bemowie)
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Bilczy koło Kielc (Osiedle Bilcza II)
 - w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe etap I i II)
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Mastowie koło Kielc
 - sprzedaż nieruchomości:
 - w Krakowie, przy ul. Kilińskiego
 - w Krakowie, przy ul. Radzikowskiego
 - w Łodzi przy ul. Wodnej (część działki)
 - umowy związane z realizacją projektów:
 - o Zastępstwo Inwestycyjne,
 - o Przygotowanie Inwestycji,
 - umowy wniesienia lub sprzedaży gruntu do Spółki zależnej w celu realizacji projektu,
 - umowy ze spółkami zależnymi:
 - ramowe,
 - dzierżawy sprzętu komputerowego,
 - pośrednictwa: w sprzedaży mieszkań, w sprzedaży projektów, w wynajmie powierzchni komercyjnych,
 - pośrednictwa finansowego,
 - obsługi płatności,
 - korzystania ze znaku towarowego,
 - ustanowienie zabezpieczeń,
 - świadczenie usług marketingowych,
 - sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Spółkę
 - koszty sprzedaży i ogólnego
 - wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu
 - wycena środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych
 - aktualizacja wartości zapasów
 - odsetki od lokat, nabytych obligacji i udzielonych pożyczek
 - dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek
 - wypłaty dywidend i zaksięgowanie naliczonych zysków ze spółek komandytowych,
2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2013:
- nie wystąpiły.
3. Na dzień 31 grudnia 2013 Spółka nie posiadała otwartych pozycji zabezpieczających zmianę kursów walut.

17. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA CO NAJMNIEJ DO KOŃCA ROKU OBROTOWEGO.

17.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

Do najważniejszych zewnętrznych czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- coraz większa aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych (szczególnie sektor BPO) i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur na 1000 mieszkańców oraz wskaźnik powierzchni centrów handlowych (Rumunia, Węgry),
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego,
- wzrost dynamiki sprzedaży detalicznej,
- działania Rządu wspierające wzrost gospodarczy, m.in. program „Mieszkanie dla Młodych”.

Czynniki negatywne:

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

Najważniejszymi wewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Spółki są:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

17.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Aktywność Grupy na rynku nieruchomości w 2013 przedstawiają poniższe tabele:

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2013 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Wrocław	Swobodna	Aquarius (etap II)
centra handlowe	Łomża	Zawadzka	Galeria Veneda
hotel	Łódź	Piłsudskiego	Novotel
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II)

PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2013 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Gdańsk	Jana z Kolna	Tryton
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap II)
biura	Warszawa	konstruktorska	Park Rozwoju (etap II)
biura	Warszawa	Grzybowska	Q22
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Jelenia Góra	Jana Pawła II	Galeria Sdecka
mieszkania	Kielce	Dyminy	Osiedle Południowe (etap III)
mieszkania	Kraków	Bronowicka	Bronowicka 42
mieszkania	Poznań	Karpia/Sielawy	Osiedle Jaśminowe (etap I)
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II podetap B)
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckiego	Grota 111

W 2014 roku Spółka zamierza rozpocząć realizację i oddać do użytkowania kolejne projekty przedstawione w tabeli poniżej. Rozpocznie realizację 91 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej oraz 541 sztuk mieszkań. W efekcie tego Grupa w roku 2014 zamierza oddać do użytkowania 4 projekty biurowe, 1 centrum handlowe i 4 projekty mieszkaniowe. Sumarycznie planowana do oddania w 2014 roku powierzchnia wynajmowana wyniesie 85,8 tys. mkw. i 387 szt. Mieszkań i 42 działki budowlane.

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA REALIZACJI W ROKU 2014

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap III)
biura	Kraków	Opolska	etap I projektu
biura	Łódź	Piłsudskiego	Aurus (etap I)
biura	Warszawa	Beethovena	etap I projektu
biura	Warszawa	Taśmowa	etap I projektu
biura	Wrocław	Plac Grunwaldzki	Plac Grunwaldzki
mieszkania	Kielce	Solidarności	Zielone Tarasy
mieszkania	Kraków	Czarodziejska	
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap II)
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	etap I i II projektu
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap II)

PROJEKTY PLANOWANE DO ODDANIA DO UŻYTKOWANIA W ROKU 2014

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 (etap I i II)
biura	Warszawa	Konstruktorka	Park Rozwoju (etap I)
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Kalisz	Górnośląska	Galeria Amber
mieszkania	Kielce	Dyminy koło Kielc	Osiedle Południowe (etap III)
mieszkania	Kraków	Korzeniowskiego	Hortus
mieszkania	Poznań	Wojskowa	Kasztanowa Aleja (etap II)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap I)

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

W 2013 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

W 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku nie istniały umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące ww. rekompensatę.

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

20.1. Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2013 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 803 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 760 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 512 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2013r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

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

- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 36 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

21. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH EMITENTA BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2013 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.000.000	0,05 zł	50.000 zł	0,24%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Mariusz Waniolka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

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

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

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

23. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

W dniu 24 maja 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za lata 2011-2013.

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

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2013 rok: 100 000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2012 rok to 100 000 zł,
- z tytułu innych usług poświadczających, w tym należne z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok 125 000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok: 125 000 zł,
- z tytułu usług doradztwa podatkowego: brak świadczenia tych usług w 2013 i 2012 roku ,
- z tytułu pozostałych usług, w tym zapłacone lub należne za 2013 rok 140 000 zł oraz w 2012 roku 140 000 zł.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 24 kwietnia 2013 r

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2012 rok i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2012 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 24 kwietnia 2013 roku



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU
ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD
ŁADU KORPORACYJNEGO
W 2013 ROKU

ECHO
investment

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2012 ROKU

- 1. WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT, ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE EMITENT MÓGŁ SIĘ ZDECYDOWAĆ DOBROWOLNIE, ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB WSZELKICH ODPOWIEDNICH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH STOSOWANYCH PRZEZ EMITENTA PRAKTYK W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO, WYKRACZAJĄCYCH POZA WYMOGI PRZEWIDZIANE PRAWEM KRAJOWYM WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM INFORMACJI O STOSOWANYCH PRZEZ NIEGO PRAKTYKACH W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO.**

Spółka Echo Investment S.A.(Emitent) podlega zasadom ładu korporacyjnego, zawartym w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjętym Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010 roku (z późn. zm.). Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem www.corp-gov.gpw.pl.

Strona www.corp-gov.gpw.pl jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych na Głównym Rynku GPW oraz na Rynku NewConnect.

Jednocześnie Emitent wyjaśnia iż nie stosuje innych niż wskazane powyżej zasad dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

- 2. W ZAKRESIE, W JAKIM EMITENT ODSZTAPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSZTAPIENIA.**

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Spółka), informuje, że w Spółce nie są stosowane wymienione poniżej zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjęte Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010r. z późn. zm.

Część I „Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych”

Zasada nr 5 „Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE)

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Spółki wysokość uposażenia, nagród i premii członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, a wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia i jest podejmowane w drodze uchwały.

Zasada nr 9 „GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej”.

Zasada nie jest stosowana i nie będzie stosowana. Przy dokonywaniu wyboru kandydatów na członków organów nadzorujących i zarządzających organy do tego uprawnione kierują się najlepszym interesem Spółki i jej akcjonariuszy, biorąc pod uwagę odpowiednie kwalifikacje kandydatów spełniające oczekiwania Spółki wynikające ze specyfiki jej działalności, nie dyskryminując kobiet w tym procesie.

Zasada nr 12: „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej wymaga dopuszczenia takiego trybu w statucie. Statut Echo Investment S.A. nie zezwala na taki tryb walnego zgromadzenia.

Część II „Dobre praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych”

Zasada nr 1. „Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:”

pkt. 7: „...pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. W Spółce nie jest prowadzony szczegółowy zapis przebiegu obrad WZ, zawierający wszystkie wypowiedzi i pytania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach WZ decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Uczestnicy WZ, zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, mają prawo składać oświadczenia na piśmie, które są załączane do protokołów. Spółka uznaje, że takie zasady w wystarczający sposób zapewniają transparentność obrad walnych zgromadzeń.

pkt. 9a: „...zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”

Zasada nie będzie stosowana. Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio i/lub video i zamieszczania zapisu na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu są niezwłocznie publikowane przez Emitenta w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej.

pkt. 11: „...powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki”.

Powyższa zasada nie była stosowana przez Zarząd Spółki, ponieważ Zarząd Spółki nie otrzymał i nie otrzymuje takich oświadczeń od członków Rady Nadzorczej.

Zasada nr 3 – „Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanym, są wystarczające. Nadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Część III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych”

Zasada nr 1: „Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:”

pkt.1: „raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana w części dotyczącej oceny systemów. Ocena system kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki nie znajduje się w kompetencji Rady Nadzorczej, dlatego też Rada Nadzorcza nie przedstawi zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu oceny tych systemów.

Zasada nr 2: „Członek rady nadzorczej powinien przekazać zarządowi informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.”

Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana przez Radę Nadzorczą spółki Echo Investment SA. Powyższa zasada jest zbędna w kontekście wyłączenia się członka Rady Nadzorczej od udziału w decyzjach Rady w sytuacji konfliktu interesów. Prawidłowym i wystarczającym na gruncie obowiązującego prawa jest kryterium celu i skutku jaki chce wywołać i wywołuje członek Rady Nadzorczej swoimi działaniami. Takim kryterium jest działanie dla dobra Spółki i akcjonariuszy oraz odpowiedzialność za ewentualne działania na szkodę spółki bądź akcjonariuszy.

Zasada nr 6: „Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów

niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu."

Zasada nie jest i nie będzie stosowana przez Radę Nadzorczą Echo Investment S.A.. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez WZA Spółki. Wobec powyższego nie ma podstaw do ograniczania swobody w wyborze członków Rady Nadzorczej Spółki. Nadto kryterium „niezależności” nie służy prawidłowo określeniu pozycji i kryteriów, którymi powinien kierować się członek Rady Nadzorczej podejmując decyzje w wykonaniu swojego mandatu. Z racji samego faktu powołania i możliwości odwołania przez akcjonariuszy oraz funkcji członka Rady, którą jest reprezentowanie akcjonariuszy jest to kryterium iluzoryczne i niejasne. Zdaniem Spółki „niezależność” członków organów Spółki to możliwość i konieczność działania w granicach prawa i w interesie Spółki – i tak rozumianą niezależność Spółka respektuje.

Zasada nr 8: „W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...).”

Powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana. W ramach Rady Nadzorczej istnieje Komitet Audytu którego funkcjonowanie określa Regulamin Komitetu Audytu, który określa zadania i funkcjonowanie komitetu.

Zasada nr 9: „Zawarcie przez spółkę umów/transakcji z podmiotem powiązany, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt.3, wymaga aprobaty rady nadzorczej.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązany, są wystarczające. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki, również w zakresie decyzji o wszystkich istotnych umowach Spółki, przy przyjęciu określonych w statucie Spółki kryteriów wartości tych umów.

Część IV „Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy”

Zasada nr 1: „Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. W walnych zgromadzeniach akcjonariuszy Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące WZ. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności w WZ przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad WZ. W przypadku pytań dotyczących WZ, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.

Zasada nr 9: „Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.”

Zasada nie jest i nie będzie stosowana. Obecna wartość nominalna jednej akcji spółki Echo Investment S.A. wynosi 0,05 zł (pięć groszy). Przyjęcie do stosowania tej zasady mogłoby uniemożliwić w przyszłości przeprowadzanie podziału wartości nominalnej akcji Echo Investment S.A., co stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

Zasada nr 10: „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Zasada nie będzie stosowana. W ocenie Spółki realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury technicznej i prawnej, które to czynniki mogą wpłynąć na prawidłowy i niezakłócony przebieg walnych zgromadzeń oraz prawdziwy, rzetelny i bezpieczny przepływ informacji podczas takiej komunikacji.

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

I. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy wszyscy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi).

Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Zespołu Budżetowania i Prognoz.

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

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

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

III. OPIS POZOSTAŁEGO WYKORZYSTANIA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W SPÓŁCE Z UWZGLĘDNIENIEM ZNACZENIA SYSTEMU FINANSOWO-KSIĘGOWEGO.

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

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

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

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

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

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

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznawanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Grupy i zminimalizować

potencjalne ryzyka. Raporty z miesięcznych realizacji w pierwszych etapach analizowane są szczegółowo przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla poszczególnych komórek organizacyjnych Działu Księgowości i Zespołu Budżetowania i Prognoz. Z uwagi na specyfikę branży, analizy prowadzone są na wielu płaszczyznach - analizowane są nie tylko poszczególne grupy kosztów, ale również odrębnie poszczególne projekty inwestycyjne, segmenty, czy pozycje wynikowe. Na podstawie tych raportów w trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe porównując je z przyjętymi budżetami.

IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM W SPÓŁCE.

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

4. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI ECHO INVESTMENT S.A., LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI, ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W KAPITALE ZAKŁADOWYM, LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH I ICH PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU.

Dane na dzień 31 grudnia 2013 oraz na dzień sporządzenia raportu.

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEG O 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.

Informacje otrzymane przez Echo Investment w 2013 r. w zakresie własności znacznych pakietów akcji

W dniu 2 stycznia 2013 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. informujące, iż w wyniku zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., w transakcjach na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 20 grudnia 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej: Fundusz) zmniejszył stan posiadania akcji Spółki o co najmniej 2% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Przed zbyciem akcji Fundusz posiadał 47 369 720 (czterdzieści siedem milionów trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) akcje Spółki, stanowiące 11,28% kapitału zakładowego Spółki i był uprawniony do 47 369 720 (czterdzieści siedem milionów trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 11,28% ogólnej liczby głosów.

W dniu 27 grudnia 2013 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajdowało się 44 569 720 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) akcje Spółki, co stanowi 10,61% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 44 569 720 (czterdzieści cztery miliony pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 10,61% ogólnej liczby głosów.

W perspektywie 12 miesięcy Fundusz nie wyklucza zwiększania lub zmniejszania ilości posiadanych akcji w zależności od sytuacji rynkowej i funkcjonowania spółki. Celem nabycia akcji spółki jest lokowanie środków pieniężnych w ramach działalności inwestycyjnej Funduszu.

W dniu 22 stycznia 2013 r. Emitent otrzymał drogą faksową zawiadomieniu od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. informujące, iż w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A., zawartych w dniu 15 stycznia 2013 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK (dalej: Aviva OFE) zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 10%.

„Przed rozliczeniem wyżej wymienionych transakcji na dzień 17 stycznia 2013 roku Aviva OFE posiadał 41.846.565 sztuk akcji Spółki, stanowiących 9,96% kapitału zakładowego (wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 41.846.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,96% ogólnej liczby głosów.

Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o której mowa powyżej, na dzień 18 stycznia 2013 roku Aviva OFE posiadał 42.958.079 sztuk akcji Spółki, stanowiących 10,23% kapitału zakładowego (liczby wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 42.958.079 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,23% ogólnej liczby głosów.

Inwestycja stanowi lokatę o charakterze portfelowym. Aviva OFE dopuszcza możliwość dalszego zwiększania zaangażowania w Spółkę w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszego zawiadomienia w celu osiągnięcia maksymalnego stopnia bezpieczeństwa i rentowności lokat otwartego funduszu emerytalnego. Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z przepisami Ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych i przepisami szczegółowymi wydanymi na mocy tej ustawy, zaangażowanie Aviva OFE nie może przekroczyć 20% w kapitale zakładowym Spółki. Fundusz nie wyklucza także zbycia akcji w przypadku odpowiedniego wzrostu wartości, bądź ryzyka inwestycji.”

W dniu 15 lutego 2013 r. Emitent otrzymał zawiadomienie o treści jak poniżej:

„Działając na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439) zawiadamiam, że w wyniku transakcji nabycia akcji spółki Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zawartej w dniu 14 lutego 2013 r., spółka Barcocapital Investment Limited z siedzibą przy ul. Agiou Pavlou 15, Ledra House, Agios Andreas, 1105 Nikozja, Republika Cypru, zarejestrowana w Wydziale Rejestru Spółek oraz Syndyka Republiki Cypru (Rejestr Spółek) pod nr HE 145969, zwiększyła udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment S.A. (dalej: Spółka) o co najmniej 1%.

Akcje zostały nabyte od Pana Michała Sotowowa, który jest podmiotem dominującym w stosunku do spółki Barcocapital Investment Limited.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia, po rozliczeniu transakcji o której mowa powyżej, spółka Barcocapital Investment Limited posiada 171.477.880 akcji Spółki, stanowiące 40,83% kapitału zakładowego i jest uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 40,83% ogólnej liczby głosów.

Przed ww. transakcją spółka Barcocapital Investment Limited posiadała 166.358.337 akcji Spółki, stanowiące 39,61% kapitału zakładowego i była uprawniona do 166.358.337 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 39,61% ogólnej liczby głosów.

Brak podmiotów zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje Spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)”

W dniu 19 sierpnia 2013 r. Emitent otrzymał listem poleconym zawiadomienie (skorygowane w dniu 20 sierpnia 2013 drogą faksową) od Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. informujące, iż w wyniku transakcji zbycia akcji spółki Echo Investment S.A., zawartych w dniu 7 sierpnia 2013 roku, Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK (dalej: Aviva OFE) zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 10%.

„Przed rozliczeniem wyżej wymienionych transakcji, na dzień 9 sierpnia 2013 roku Aviva OFE posiadał 42.377.261 sztuk akcji Spółki, stanowiących 10,09% kapitału zakładowego (wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 42.377.261 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,09% ogólnej liczby głosów.

Po rozliczeniu wyżej wymienionych transakcji, na dzień 12 sierpnia 2013 roku Aviva OFE posiadał 41.995.525 sztuk akcji Spółki, stanowiących 9,999% kapitału zakładowego (liczby wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 41.995.525 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,999% ogólnej liczby głosów.

Inwestycja stanowi lokatę o charakterze portfelowym. Aviva OFE dopuszcza możliwość zwiększania zaangażowania w Spółkę w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszego zawiadomienia w celu osiągnięcia maksymalnego stopnia bezpieczeństwa i rentowności lokat otwartego funduszu emerytalnego. Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z przepisami Ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych i przepisami szczegółowymi wydanymi na mocy tej ustawy, zaangażowanie Aviva OFE nie może przekroczyć 20% w kapitale zakładowym Spółki. Fundusz nie wyklucza także dalszego zbycia akcji w przypadku odpowiedniego wzrostu wartości, bądź ryzyka inwestycji."

W dniu 5 września 2013 r. Emitent otrzymał drogą faksową zawiadomienie od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. informujące, że w wyniku zbycia akcji spółki Echo Investment S.A. w transakcjach na GPW w Warszawie, rozliczonych w dniu 27 sierpnia 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej: Fundusz) zmniejszył stan posiadania akcji Spółki poniżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

„Przed zbyciem akcji Fundusz posiadał 42 000 000 (czterdzieści dwa miliony) akcji Spółki, stanowiące 10,00% kapitału zakładowego Spółki i był uprawniony do 42 000 000 (czterdzieści dwa miliony) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 10,00% ogólnej liczby głosów.

W dniu 5 września 2013 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajduje się 41 988 822 (czterdzieści jeden milionów dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa) akcje Spółki, co stanowi 9,997% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do 41 988 822 (czterdzieści jeden milionów dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowi 9,997% ogólnej liczby głosów."

W dniu 5 listopada 2013 r. Emitent otrzymał od Pana Michała Sołowowa, znaczącego Akcjonariusza Emitenta, zawiadomienie o treści jak poniżej:

„Działając na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr 185, poz. 1439), w związku z informacją z raportu bieżącego spółki Echo Investment S.A. Nr 42/2013 z dnia 4 listopada 2013 r., dotyczącą rejestracji obniżenia kapitału zakładowego, zawiadamiam, iż mój udział zwiększył się o co najmniej 1 % w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Echo Investment S.A. (dalej: Emitent, Spółka).

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia posiadam, pośrednio poprzez podmioty zależne, łącznie 189.361.930 akcji spółki Echo Investment S.A., co stanowi 45,88% w kapitale zakładowym oraz uprawnia do 189.361.930 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., co stanowi 45,88% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Szczegółowy stan posiadania akcji Echo Investment S.A., poprzez poszczególne podmioty zależne na dzień sporządzenia zawiadomienia, przedstawia się następująco:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
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%

Przed ww. zdarzeniem posiadałem pośrednio, poprzez podmioty zależne, łącznie 189.361.930 akcji Spółki, stanowiące 45,09% kapitału zakładowego i byłem uprawniony do 189.361.930 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 45,09% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539)"

Informacje w zakresie własności akcji otrzymane przez Emitenta po dacie bilansowej, do dnia publikacji niniejszego raportu.

Po dniu bilansowym, do daty publikacji niniejszego raportu Emitent nie otrzymał żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy

5. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI.

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom.

6. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI I LICZBY GŁOSÓW, OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń wykonywania prawa głosu przez posiadaczy papierów wartościowych Emitenta.

7. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji dotyczących ograniczeń przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

8. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI.**8.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających**

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych, Regulamin Działalności Zarządu oraz Statut Spółki Echo Investment S.A.

Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/3 część kapitału zakładowego lub w przypadku nie udzielenia Zarządowi absolutorium z wykonywania obowiązków za zakończony rok obrotowy przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

8.2. Uprawnienia osób zarządzających

Uprawnienia osób zarządzających reguluje Statut Spółki Echo Investment SA. oraz Kodeks spółek handlowych.

Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu łącznie albo jednego członka zarządu łącznie z ustanowionym prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki

wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

9. OPIS ZASAD ZMIANY STATUTU LUB UMOWY SPÓŁKI EMITENTA.

Zasady zmiany statutu lub umowy Spółki regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Echo Investment S.A. i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Zarząd Spółki zgłasza zmianę statutu do sądu rejestrowego w terminie do trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie.

Równocześnie z wpisem o zmianie statutu wpisuje się do KRS zmianę danych Spółki zgłoszonych do sądu rejestrowego.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy upoważnia Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale zgromadzenia.

10. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI ZASADY WYNIKAJĄCE Z REGULAMINU WALNEGO ZGROMADZENIA.

Sposób funkcjonowania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, jego uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania reguluje statut Spółki oraz Kodeks Spółek Handlowych. Statut Spółki jest dostępny na stronie internetowej Spółki www.echo.com.pl w zakładce Statut i Regulaminy.

Harmonogram prac związanych z organizacją Walnych Zgromadzeń Spółki, w tym przygotowanie materiałów prezentowanych na Walnym Zgromadzeniu, planowany jest w taki sposób, aby należycie wywiązać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

11. SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE W NIM ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW.

ZARZĄD SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2013 ROKU

Skład Zarządu na dzień 1 stycznia 2013 r. przedstawiał się następująco:

- Piotr Gromniak - Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza Emitenta działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, podjęta w dniu 21 marca 2013 r. uchwałę w sprawie powołania, na okres wspólnej kadencji obecnego Zarządu, Pana Waldemara Lesiaka na członka Zarządu Spółki powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Jako Wiceprezes Zarządu Echo Investment S.A. Pan Waldemar Lesiak będzie odpowiadał za akwizycję i sprzedaż zrealizowanych projektów komercyjnych w Polsce i zagranicą.

Pan Waldemar Lesiak jest absolwentem Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył również Wydział Ekonomii Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie i Podyplomowe Studia Podatkowe w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Pracę zawodową rozpoczął w firmie Mitex-Trade/ Ahold Polska gdzie pełnił funkcje Dyrektora ds. Operacyjnych oraz Dyrektora Handlowego. W latach 1998 - 2000 był wiceprezesem Zarządu Spółki Hekon SA, która zrealizowała wspólnie z Accor Group program budowy sieci hoteli w Polsce.

W Echo Investment S.A. od roku 1997. Pełnił funkcję dyrektora ds. Sprzedaży Projektów Mieszkaniowych, a także dyrektora ds. Sprzedaży Projektów Komercyjnych. Dotychczas pełnił funkcję Dyrektora Działu Biur i Hoteli, gdzie był odpowiedzialny za cały proces deweloperski w segmencie biurowym i hotelowym.

Pan Waldemar Lesiak nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawia się następująco:

- Piotr Gromniak - Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Lesiak - Wiceprezes Zarządu

ZARZĄD SPÓŁKI – ZASADY DZIAŁANIA W 2013 ROKU

Zarząd Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu pracy Zarządu Echo Investment SA zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Spółki w dniu 14 maja 2005 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawieszają Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych – trzy lata, przy czym członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie w skład Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

W skład Zarządu Spółki mogą być powoływane osoby nie będące akcjonariuszami Spółki.

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem, organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony Prokurent. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z ustanowionym ewentualnie prokurentem. Członkowie Zarządu mogą sprawować swoje obowiązki tylko osobiście.

Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu, który uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.

Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu. Zarząd Spółki wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki, także w razie, gdy zaciągane zobowiązanie lub rozporządzenie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 13 ust. 1 lit. d) lub e) Statutu, zgodnie z którym zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zarząd podejmując decyzje w sprawach Spółki jest zobowiązany w szczególności do działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po wnikliwej analizie oraz uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji, ekspertyz i opinii, które w ocenie Zarządu powinny być wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki.

Nadto Zarząd przedstawia do zaopiniowania Radzie Nadzorczej Spółki wnioski dotyczące spraw kierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia. Informacje dotyczące wydanych opinii Spółka podaje do publicznej wiadomości bezzwłocznie po ich uzyskaniu od Rady Nadzorczej Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Zarządu mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu dotyczące prognoz finansowych i strategii działania Spółki lub Zarządu, zastrzeżone są dla Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W pozostałych sprawach do kontaktów ze środkami masowego przekazu upoważnieni są wszyscy członkowie Zarządu lub inne osoby upoważnione.

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, którym przewodniczy Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu

odbywają się w siedzibie Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę.

Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie – za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

Z posiedzeń Zarządu, w miarę potrzeby, sporządza się protokoły. Uchwały Zarządu są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: datę i miejsce posiedzenia Zarządu, imiona i nazwiska obecnych członków Zarządu, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W roku 2013 Zarząd Spółki wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI – SKŁAD OSOBOWY W 2013 ROKU

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 1 stycznia 2013 r. przedstawiał się następująco:

- Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Mariusz Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej
- Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 6 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. na podstawie uchwały nr 16 ustaliło skład Rady Nadzorczej Spółki na nową kadencję w ilości 5 (słownie: pięciu) osób oraz na podstawie uchwał nr: 17 - 21 powołało na okres 3-letniej wspólnej kadencji następujące osoby nadzorujące:

- - Karol Żbikowski,
- - Mariusz Waniotka,
- - Robert Oskard,
- - Andrzej Majcher,
- - Wojciech Ciesielski.

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. na posiedzeniu w dniu 6 czerwca 2013 r. działając na podstawie § 1 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podjęta uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej Echo Investment SA.

Przewodniczącym Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Pan Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącymi Pan Andrzej Majcher i Pan Mariusz Waniółka.

Obecny skład i powierzone funkcje w Radzie Nadzorczej Emitenta przedstawiają się następująco:

- Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej
- Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej.

CV Członków Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.:

Wojciech Ciesielski

Magister prawa, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, adwokat. W latach 1987 – 1990 zatrudniony w Sądzie Rejonowym w Kielcach jako aplikant sądowy, w 1990 roku złożył egzamin sędziowski. Od 1991 roku w grupie firm Michała Sołowowa pełnił funkcje szefa zespołu prawnego, prokurenta, członka zarządów, członka rad nadzorczych. W okresie 2002 – 2004 r. członek rady nadzorczej „Orbis”. Od czerwca 2003 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Wojciech Ciesielski nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Andrzej Majcher

Magister inżynier, absolwent Wydziału Mechanicznego Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach. W latach 1987-1991 zatrudniony w Przedsiębiorstwie Budownictwa Rolniczego w Białobrzegach na stanowisku głównego mechanika. Od czerwca 1991 roku pełnił funkcję kierownika grupy robót w Przedsiębiorstwie Budowlanym MITEX w Kielcach. Od września 1993 roku pracował na stanowisku zastępcy prezesa ECHO PRESS Sp. z o.o. w Kielcach, a od listopada 1993 roku – na stanowisku dyrektora. Od dnia 30 czerwca 1994 roku do 26 marca 2007 roku pełnił funkcję prezesa zarządu Echo Investment S.A. Od maja 2007 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Andrzej Majcher nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Mariusz Waniółka

Magister ekonomii, absolwent Akademii Ekonomicznej w Krakowie. W latach 1994-1996 pracował w PepsiCo Trading Sp. z o.o. m.in. na stanowisku dyrektora ds. finansowych. Od listopada 1996 roku do czerwca 2001 roku był dyrektorem finansowym NOMI S.A. w Kielcach, od grudnia 1997 roku sprawował funkcję wiceprezesa zarządu NOMI S.A. Obecnie dyrektor ds. administracyjnych w Magellan Pro-Service Sp. z o.o. członek rad nadzorczych: Cersanit S.A., Barlinek S.A., Synthos S.A. Od kwietnia 2004 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Mariusz Waniółka nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Robert Oskard

Absolwent Wydziału Fizyki Technicznej i Matematyki Stosowanej Politechniki Warszawskiej. W latach 1987 - 1990 zatrudniony w Fabryce Łożysk Toczących Iskra zajmując się projektowaniem i programowaniem systemów informatycznych, a w okresie 1990 - 1992 w Urzędzie Wojewódzkim w Kielcach jako Informatyk Wojewódzki. W latach 1992 - 2000 pracował w Exbud S.A., m.in. na stanowiskach Dyrektora Biura Planowania i Analiz Ekonomicznych, Dyrektora Biura Rozwoju oraz Dyrektora Biura Systemów Zarządzania. W latach 2000 - 2002 pełnił funkcję Dyrektora ds. Projektów Strategicznych w Echo Investment S.A. Następnie Dyrektor Zarządzający w Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o., Magellan Pro-Equity Fund I S.A. , Columbus Prime Sp. z o.o., a obecnie Dyrektor Zarządzający w Columbus Pro Sp. z o.o.

Obecnie członek rad nadzorczych:

- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach,
- Synthos Kralupy a.s. z siedzibą w Kralupach nad Wettawą (przewodniczący),
- Barlinek S.A. z siedzibą z siedzibą w Kielcach,
- Synthos S.A. z siedzibą w Oświęcimiu,
- Rovese S.A. z siedzibą z siedzibą w Kielcach.
- Megastore.pl S.A. z siedzibą w Kielcach.

W przeszłości pełnił funkcje przewodniczącego lub członka kilkunastu innych rad nadzorczych w tym kilku spółek publicznych.

Pan Robert Oskard nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Karol Żbikowski

Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej i Studiów Podyplomowych Bankowości Inwestycyjnej - London Guildhall University Program przy Gdańskiej Akademii Bankowej. W 1994 roku uzyskał licencję maklera papierów wartościowych. Pan Karol Żbikowski w latach 1994-1997 był zatrudniony w Banku Handlowym w Warszawie – Centrum Operacji Kapitałowych, natomiast w latach 1997-2003 pracował w Societe Generale Securities Polska, gdzie sprawował funkcję członka zarządu (1997-1998), a następnie prezesa zarządu (1999-2003). W latach 2003-2005 był doradcą w Enterprise Investors, a w latach 2004-2005 partnerem w Investor Relations Partners. W 2005 roku był doradcą zarządu Orbis S.A. Od grudnia 2005 roku pracował w grupie Unicredit CAIB – był prezesem zarządu IR Services Sp. z o.o., od października 2006 roku dyrektorem zarządzającym w Unicredit Markets & Investment Banking. Od kwietnia 2008 do stycznia 2011 roku Pan Karol Żbikowski był członkiem zarządu Wydawnictw Szkolnych i Pedagogicznych S.A. Ponadto zasiadał w radach nadzorczych Grupy Kapitałowej Fasing S.A., Elektrim Telekomunikacja Sp. z o.o., Cersanit S.A. i WSiP S.A. Pan Karol Żbikowski od lutego 2011 roku jest wiceprezesem zarządu Incentive Solutions Polska. Jest również członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment S.A., wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Elektrobudowa S.A. oraz członkiem Rady Nadzorczej Magellan S.A.

Pan Karol Żbikowski nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rada Nadzorcza Spółki – zasady działania w 2013 roku

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu działalności Rady Nadzorczej Echo Investment SA z dnia 26 czerwca 2003 roku oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie w skład Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej. W przypadku nie określenia przez Walne Zgromadzenie funkcji danego członka Rady przy jego wyborze, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę w drodze tajnego głosowania. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoje obowiązki jedynie osobiście.

Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru nie mogą bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w innej konkurencyjnej spółce jako współnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10 % udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą zostać w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie w tym względzie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie w tym względzie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 3 osoby, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady.

Członek Rady Nadzorczej powinien mieć na względzie przede wszystkim interes Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Rady Nadzorczej mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu, dotyczące Spółki lub Rady, zastrzeżone są dla Przewodniczącego Rady, a w przypadku jego nieobecności, Zastępcy Przewodniczącego Rady.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne czynności zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały i wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki i w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub innymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

- oceny sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników powyższych czynności,
- opiniowania wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wyboru biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółki, z którym Zarząd podpisuje stosowną umowę,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Zarząd umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 20 % kapitałów własnych Spółki. W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki – jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.
- Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej muszą się odbyć w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Obrady prowadzi Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady. Jeżeli na posiedzeniu nie jest obecny Przewodniczący Rady, ani jego Zastępca, obradom przewodniczy członek Rady wybrany przez obecnych na posiedzeniu. O posiedzeniach Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady lub jego Zastępca powiadamia pozostałych jej członków i zaprasza ich na posiedzenie drogą telefoniczną lub faksową albo pisemną, w takim terminie, aby zaproszenie dotarło do wiadomości członka najpóźniej na 7 (siedem) dni przed planowaną datą posiedzenia. W nagłych przypadkach termin ten może być skrócony.

Rada Nadzorcza może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku posiedzenia. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w tym Członkowie Zarządu, jednakże bez prawa głosu.

Członkowie Rady podejmują decyzje związane z wykonywaniem prawa nadzoru i kontroli w formie uchwał Rady Nadzorczej. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady oraz obecność na posiedzeniu co najmniej 50% jej członków. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z tym

zastrzeżeniem, że uchwały podejmowane w tym trybie nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania tych osób w czynnościach. W takim przypadku dla ważności uchwał wymagane jest uprzednie powiadomienie członków Rady o treści projektów tych uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły. Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: porządek obrad, datę i miejsce posiedzenia Rady, imiona i nazwiska obecnych członków Rady, ilość oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Rady obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo kontrolowania pełnego zakresu działalności Spółki, a w szczególności:

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,
- dokonywania rewizji stanu majątku spółki.

Rada Nadzorcza ma prawo występować z wnioskami do Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach stanowiących jej zadanie i uprawnienie. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak w drodze uchwały delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. Rada Nadzorcza może powoływać komisje do prowadzenia poszczególnych spraw.

Obsługę kancelaryjną Rady Nadzorczej prowadzi kancelaria Zarządu Spółki. Obsługa kancelaryjna obejmuje między innymi: przygotowanie zaproszeń na posiedzenie Rady i ich wysłanie poszczególnym członkom Rady w sposób zgodny z niniejszym regulaminem, zorganizowanie lokalu dla odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzanie protokołów z posiedzeń, obsługa posiedzeń, archiwizacja dokumentacji Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wypełnia zadania Komitetu Audytu.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 24 kwietnia 2013 roku

ECHO
investment

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