



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY  
ECHO INVESTMENT S.A.  
ZA 2015 ROK

**ECHO**  
investment

## SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW .....	4
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2015 ROK .....	5
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2015 ROKU.....	78
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. ....	78
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony .....	79
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 .....	80
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. ....	81
4.1.	Segmenty działalności.....	81
4.2.	Struktura przychodów .....	84
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. ....	85
6.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta, w tym znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	85
6.1.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Emitenta .....	85
6.2.	Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	88
6.3.	Umowy ubezpieczenia .....	88
6.4.	Umowy współpracy lub kooperacji.....	88
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 .....	88
7.1.	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. ....	88
7.2.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne .....	94
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 .....	94
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek .....	94
9.1.	Umowy kredytowe.....	94
9.2.	Umowy instrumentów dłużnych .....	94
9.3.	Umowy pożyczek.....	95
10.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	96
11.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach .....	96
11.1.	Umowy poręczeń.....	96
11.2.	Umowy gwarancji.....	97
12.	W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji .....	98
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	99

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 .....	99
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 .....	101
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 .....	101
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego.....	102
17.1.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A. ....	102
17.2.	Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A. ....	103
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową .....	104
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.....	105
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.....	105
20.1.	Wynagrodzenie osób zarządzających.....	105
20.2.	Wynagrodzenie osób nadzorujących.....	105
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.....	106
21.1.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące .....	106
21.2.	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające .....	106
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 .....	106
23.	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	106
24.	Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	106
IV.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	108
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2015 ROKU....	110

## I. LIST DO AKCJONARIUSZY, PARTNERÓW I KLIENTÓW

Szanowni Państwo,

za nami bardzo ważny rok działalności naszej spółki. 2015 rok był nie tylko udanym okresem dla Echo Investment, ale również czasem, w którym doszło do istotnej zmiany w strukturze własnościowej firmy, a także wielu wydarzeń umacniających naszą pozycję rynkową.

Liczby zaprezentowane w publikowanym dzisiaj rocznym raporcie finansowym jednoznacznie potwierdzają, że rok 2015 był kolejnym bardzo dobrym rokiem Grupy. Na poziomie skonsolidowanych przychodów osiągnęliśmy wartość ponad 586 milionów zł, to blisko 10 mln zł więcej w stosunku do roku poprzedniego. Wszystkie poziomy zysku w skonsolidowanym rachunku zysków pokazują istotną poprawę w stosunku do poprzedniego roku - zysk operacyjny 911 mln zł (wzrost o 39%), zysk brutto 678 mln zł (wzrost o 52%) czy wreszcie zysk netto w kwocie 514 mln zł (wzrost o ponad 27%).

Umocnieniu w minionym roku uległy również pozycje bilansowe potwierdzając bardzo silną kondycję i standing finansowy Emitenta i całej Grupy Kapitałowej. Kapitały własne Grupy Kapitałowej wzrosły o 16% i osiągnęły kwotę ponad 3,6 miliarda złotych. Zaakcentować należy również, charakterystyczny na przestrzeni ostatnich lat dla całej Grupy Kapitałowej, wysoki poziom środków pieniężnych, który na koniec 2015 roku wyniósł ponad 900 mln zł.

2015 rok obfitował w wiele ważnych wydarzeń w naszej spółce. Przede wszystkim nastąpiła zmiana struktury własnościowej. Spółka Echo Investment w minionym roku stała się częścią dynamicznie rozwijającej się grupy kapitałowej Griffin Real Estate - Oaktree - PIMCO.

W 2015 roku kontynuowaliśmy swoją aktywność w sektorze biurowym. Prowadzone były prace związane z realizacją m.in. biurowców Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, Opolska Business Park w Krakowie i III etapu A4 Business Park w Katowicach. W Warszawie trwała budowa naszego sztandarowego projektu - 155-metrowego biurowca Q22. Spółka oddała do użytkowania wynajęty w 100 proc. biurowiec West Gate we Wrocławiu. 14 000 mkw. zajęta w nim firma Nokia Networks, która w budynku otworzyła m.in. najnowocześniejsze w tej części Europy laboratorium badawcze. W Warszawie zakończyliśmy realizację II etapu Parku Rozwoju - kompleksu biurowego przy ul. Konstruktorskiej.

W sektorze mieszkaniowym spółka wygenerowała kolejną, rekordową liczbę sprzedanych mieszkań (ponad 590). W Krakowie prowadziliśmy budowę luksusowego projektu Park Avenue Apartments, a w Warszawie rozpoczęły się prace związane z III etapem osiedla Nowy Mokotów. W Poznaniu wystartowaliśmy z nową inwestycją - Jackowskiego 47. We Wrocławiu spółka oddała do użytkowania I etap inwestycji Grota 111. W Krakowie do oferty włączona została nowa inwestycja - Dom Pod Wilgą, a projekt Bronowicka 42 uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

W sektorze centrów handlowych głównym wydarzeniem 2015 roku było wiosenne otwarcie Galerii Sudeckiej. Ten największy obiekt handlowo-rozrywkowy w rejonie Jeleniej Góry został wynajęty w 100 proc. przed otwarciem. Spółka w pierwszym półroczu rozpoczęła realizację II etapu Outlet Park Szczecin, inwestycja była gotowa już w listopadzie. Trwają przygotowania do rozbudowy CHR Galaxy w Szczecinie. Trwa modernizacja wnętrza Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu.

W 2015 roku spółka Echo Investment otrzymała wiele znaczących nagród branżowych - m.in. dwie główne nagrody w kategoriach Office Developer of the Year oraz Retail Developer of the Year w konkursie Eurobuild Awards 2015. Spółce przyznano również główną nagrodę w kategorii Deweloper Roku w konkursie Prime Property Prize 2015. W konkursie CIJ Awards 2015 Galeria Sudecka otrzymała nagrodę Retail Development of the Year, a spółka Echo Investment zdobyła tytuł Retail Developer of the Year. Doceniane zostały również inwestycje mieszkaniowe - Złote Ville 2015 otrzymały m.in. inwestycje Nowy Mokotów i Osiedle Jaśminowe.

W 2016 roku Echo Investment będzie mogła poszczycić się 20-leciem działalności. Tak duże doświadczenie predestynuje naszą spółkę do dalszego rozwoju, długofalowego wzrostu wartości firmy, a także kreowania roli lidera rynkowego, który konsekwentnie realizuje ustalone cele.

Z poważaniem

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2015 ROK

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

	NOTA	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>AKTYWA</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne	1	160	472
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	6 945	7 247
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	6 285	2 903
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych	4	464 167	867 470
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	5	4 082 815	13 751
1.6. Udzielone pożyczki	3	21	156 987
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	46 731	24 369
		<b>4 607 124</b>	<b>1 073 199</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	7	305 075	341 658
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	8	2 234	-
2.3. Należności handlowe i pozostałe	8	59 374	73 587
2.4. Udzielone pożyczki	9	278 731	131 348
2.5. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10	16 571	2 372
2.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	10	19 048	56 710
		<b>681 033</b>	<b>605 675</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>5 288 157</b>	<b>1 678 874</b>

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

	NOTA	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał zakładowy	11	20 635	20 635
1.2. Kapitał zapasowy	12	105 926	635 536
1.3. Kapitał rezerwowy		555 763	-
1.4. Zysk / (strata) z lat ubiegłych		(5 157)	(5 157)
1.5. Zysk netto		2 958 590	26 153
		<b>3 635 757</b>	<b>677 167</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	16	43 566	2 000
		<b>43 566</b>	<b>2 000</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	13	766 574	759 410
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	13	527	866
		<b>767 101</b>	<b>760 276</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	15	760 855	185 406
- w tym od jednostek zależnych:		501 969	-
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14	188	8 127
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	14	1 852	1 215
4.4. Zobowiązania handlowe	14	25 898	18 570
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	14	30 280	18 947
4.6. Pozostałe zobowiązania	14	22 660	7 166
		<b>841 733</b>	<b>239 431</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>5 288 157</b>	<b>1 678 874</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Przychody	18	205 895	211 570
Koszt własny sprzedaży	19	(138 926)	(82 261)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>66 969</b>	<b>129 309</b>
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		4 854	(269)
Koszty sprzedaży	19	(25 596)	(24 883)
Koszty ogólnego zarządu	19	(72 129)	(49 433)
Pozostałe przychody operacyjne	20	3 475 082	120 920
Pozostałe koszty operacyjne	20	(46 588)	(43 843)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>		<b>3 402 592</b>	<b>131 801</b>
Przychody finansowe	21	2 428	4 397
Koszty finansowe	21	(468 786)	(111 582)
<b>Zysk brutto</b>		<b>2 936 234</b>	<b>24 616</b>
Podatek dochodowy	22	22 356	1 537
<b>Zysk netto</b>		<b>2 958 590</b>	<b>26 153</b>
Zysk netto		2 958 590	26 153
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		7,17	0,06
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		7,17	0,06

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

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>Zysk netto</b>	<b>2 958 590</b>	<b>26 153</b>
Inne całkowite dochody:	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowity dochód</b>	<b>2 958 590</b>	<b>26 153</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>			
<b>I. Zysk brutto</b>		<b>2 936 234</b>	<b>24 616</b>
<b>II. Korekty</b>		<b>(3 024 412)</b>	<b>37 726</b>
1. Amortyzacja		2 490	3 231
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		(4 549)	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(3 448 458)	(62 739)
4. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		430 887	97 234
5. Zysk / strata ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		(4 782)	-
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>109 200</b>	<b>(68 106)</b>
1. Zmiana stanu rezerw		41 566	-
2. Zmiana stanu zapasów		27 541	(82 014)
3. Zmiana stanu należności		25 730	3 885
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		28 562	10 023
5. Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		(14 199)	-
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)</b>		<b>21 022</b>	<b>(5 764)</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>		<b>(2 048)</b>	<b>1 330</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)</b>		<b>18 974</b>	<b>(4 434)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>4 124 331</b>	<b>578 214</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		847	6 348
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		10 000	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		4 113 484	571 757
a) w jednostkach powiązanych		4 084 550	571 757
- zbycie aktywów finansowych		-	2 806
- dywidendy i udziały w zyskach		3 462 063	87 857
- spłata udzielonych pożyczek		615 792	473 810
- odsetki		6 695	7 284
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		28 934	-
- zbycie aktywów finansowych		1 506	-
- spłata udzielonych pożyczek		26 793	-
- odsetki		635	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	109
<b>II. Wydatki</b>		<b>(4 713 422)</b>	<b>(571 148)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 287)	(2 239)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(4 711 135)	(568 909)
a) w jednostkach powiązanych		(4 711 135)	(568 909)
- nabycie aktywów finansowych		(4 111 317)	(1 307)
- udzielone pożyczki		(599 818)	(567 602)
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(589 091)</b>	<b>7 066</b>



## ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN] C.D.

	NOTA	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>747 520</b>	<b>396 301</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		517 520	25 801
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		230 000	370 500
4. Inne wpływy finansowe		-	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>(215 065)</b>	<b>(349 788)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(25 770)	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(135 000)	(300 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(54 295)	(49 788)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>532 455</b>	<b>46 513</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>		<b>(37 662)</b>	<b>49 145</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(37 662)	49 145
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		4 549	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	24	<b>56 710</b>	<b>9 937</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	24	<b>19 048</b>	<b>56 710</b>

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	KAPITAŁ REZERWOWY	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	20 635	635 536	-	26 153	-	682 324
korekty wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	(5 157)	-	(5 157)
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	20 635	635 536	-	20 996	-	677 167
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	(529 610)	555 763	(26 153)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	2 958 590	2 958 590
Zmiany razem	-	(529 610)	555 763	(26 153)	2 958 590	2 958 590
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>20 635</b>	<b>105 926</b>	<b>555 763</b>	<b>(5 157)</b>	<b>2 958 590</b>	<b>3 635 757</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2014 roku</b>	20 635	574 873	-	60 663	-	656 171
korekty błędów podstawowych	-	-	-	(5 157)	-	(5 157)
<b>Stan na 1 stycznia 2014 roku</b>	20 635	574 873	-	55 506	-	651 014
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	60 663	-	(60 663)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	26 153	26 153
Zmiany razem	-	60 663	-	(60 663)	26 153	26 153
<b>Stan na 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>20 635</b>	<b>635 536</b>	-	<b>(5 157)</b>	<b>26 153</b>	<b>677 167</b>

## WSTĘP

### INFORMACJE OGÓLNE

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

Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach 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 2015 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Maciej Drozd, Wiceprezes Zarządu Artur Langner, Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak a na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner i Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak. W skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodził: przewodniczący Karim Khairallah, wiceprzewodniczący Laurent Luccioni oraz członkowie Maciej Dyjas, Przemysław Krych, Nebil Senman, Sebastian Zilles, i Stefan Kawalec a na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniółka, oraz członkowie: Robert Oskard i Karol Żbikowski. W skład Komitetu Audytowego na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodził przewodniczący Stefan Kawalec, członkowie: Maciej Dyjas i Nebil Senman oraz sekretarz Rafał Kwiatkowski.

### INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014.

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, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest w siedzibie Spółki, w Kielcach al. Solidarności 36. 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.

### ZASTOSOWANE NOWE I ZMIENIONE STANDARDY I INTERPRETACJE:

Zasady i polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2015 roku. W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2015 r.:

- a) MSR 19 Świadczenia pracownicze – Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013)
- b) Interpretacja KIMSF 21 Opłaty publiczne
- c) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowane 12 grudnia 2013 roku)
- d) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 (opublikowane 12 grudnia 2013 roku)

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

## OPUBLIKOWANE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE JESZCZE NIE OBOWIĄZUJĄ I NIE ZOSTAŁY WCZEŚNIEJ ZASTOSOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ

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

- a) MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,  
Spółka stosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- b) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,  
Spółka nie spodziewa się że standard będzie miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- c) Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,  
Spółka stosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- d) Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,  
Spółka stosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- e) MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano 11 września 2015) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,  
Spółka stosuje MSSF 15 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- f) Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,  
Spółka stosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r. Spółka nie spodziewa się że zmiana będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- g) Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,  
Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- h) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR- nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,  
Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.
- i) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,  
Spółka stosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.
- j) Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 ) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

- k) Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie spodziewa się że poprawki będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

## PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA POPRZEDNIE OKRESY

Spółka skorygowała sprawozdania z lat ubiegłych w zakresie aktywowania na zapasy kosztów utrzymania gruntów przed 2010 rokiem. W wyniku tego zmieniona została wartość Zapasów, Aktywa z tyt. odroczonego podatku i Zysk / Strata z lat ubiegłych.

Poniżej pozycje, które uległy zmianie:

STAN NA 31.12.2014	JEST	BYŁO	RÓŻNICA
<b>1. Aktywa</b>			
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 369	23 160	1 209
2.1. Zapasy	341 658	348 024	(6 366)
<b>2. Pasywa</b>			
1.3. Zysk / (strata) z lat ubiegłych	(5 157)	-	(5 157)

## 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 ryzyka, 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 ryzyka 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 korzyści 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 koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

### **Zapasy**

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

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

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- instrumenty pochodne niespełniające warunków rachunkowości zabezpieczeń.
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, 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 Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

#### **Pożyczki udzielone**

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

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

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

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

#### **Należności handlowe i pozostałe należności**

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



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

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są, co do zasady według zamortyzowanego kosztu, stosując 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 ujmuje 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 ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

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

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

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

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

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

### **Umowy gwarancji finansowych**

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

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

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

### **Podatek dochodowy**

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

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

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

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

### **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 długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 31 grudnia 2015 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2015	NA DZIEŃ 31.12.2014
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	4 264 550	868 800
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	(430 299)	(56 028)
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	42 645	8 688
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>42 645</b>	<b>8 688</b>
Podatek dochodowy	8 103	1 651
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>34 542</b>	<b>7 037</b>

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.

### 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 zaciągnięcia nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2015	NA DZIEŃ 31.12.2014
Stan udzielonych pożyczek	278 752	288 335
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	13 605	11 435
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	2 788	2 883
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>2 788</b>	<b>2 883</b>
Podatek dochodowy	530	548
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>2 258</b>	<b>2 335</b>

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2015 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 2.258 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2015	NA DZIEŃ 31.12.2014
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	1 009 835	919 015
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	46 870	52 008
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	10 098	9 190
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>10 098</b>	<b>9 190</b>
Podatek dochodowy	1 919	1 746
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>8 179</b>	<b>7 444</b>

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2015	NA DZIEŃ 31.12.2014
Stan środków pieniężnych	35 619	59 082
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek	754	1 878
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tyt. odsetek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	356	591
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>356</b>	<b>591</b>
Podatek dochodowy	68	112
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>288</b>	<b>479</b>

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYT. KREDYTÓW (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY	
	NA DZIEŃ 31.12.2015	NA DZIEŃ 31.12.2014
Stan zobowiązań z tyt. kredytów	15 582	25 801
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów	(2 184)	(1 648)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od kredytów z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	156	258
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>156</b>	<b>258</b>
Podatek dochodowy	30	49
<b>RAZEM wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>126</b>	<b>209</b>

### 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.

### 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 Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i 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 2015 roku:

#### ANALIZA NIEZDYKTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH (W TYS. PLN)

OKRES	GWARANCJE FINANSOWE	OBLIGACJE	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	KREDYTY
Do 1 roku	332 173	243 261	48 563	15 582
Powyżej 1 roku do 3 lat	255 690	604 145	-	-
Powyżej 3 roku do 5 lat	25 628	162 429	-	-
Powyżej 5 lat	269 567	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>883 058</b>	<b>1 009 835</b>	<b>48 563</b>	<b>15 582</b>

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2015 roku i na 31 grudnia 2014 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	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty ogółem	13, 15	1 527 429	944 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	(35 619)	(59 082)
Zadłużenie netto		1 491 810	885 734
Kapitał własny razem		3 635 757	677 167
Kapitał ogółem		5 127 567	1 562 901
Wskaźnik zadłużenia		29,09%	56,67%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2015 roku i na 31 grudnia 2014 roku była zgodna z celami Spółki.

## DODATKOWE OBJAŚNIENIA

### Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi realizowane w trakcie okresu

W związku z przyjętą przez Grupę „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych oraz wybranych projektów mieszkaniowych przez odrębny podmiot zależny, duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2015 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 31 października 2013 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 II etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1.581 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 czerwca 2015 ze spółką A4 - Business Park – „Iris Capital” 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 III etapu kompleksu bud. biurowych w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1.289 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 2015 r. wynosi 1.676 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 lipca 2013 ze 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 2015 r. wynosi 5.258 tys. zł.
- Porozumienie dotyczące realizacji sieci energetycznych zawarte w dniu 3 stycznia 2013 roku ze 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 sieci energetycznej kompleksu mieszkaniowego znajdującego się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1.799 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 lipca 2014 roku ze 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 II etapu kompleksu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1.438 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 31 października 2013 roku ze spółką Projekt Echo – 102 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 budynków biurowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna,. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 3.337 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 kwietnia 2014 roku ze spółką Echo-Opolska Business Park Projekt Echo – 102 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 Krakowie przy ul. Opolskiej. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 2.982 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 31 października 2014 roku ze spółką Projekt Echo – 101 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 budowa budynku biurowego przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej we Wrocławiu. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 3.131 tys. zł.



- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 lutego 2015 ze spółką Projekt Echo – 103 Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 CH Outlet w Szczecinie. Wartość transakcji wynosi za 2015 r. 1.116 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 kwietnia 2015 ze spółką Echo – Aurus Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 biurowego w Łodzi. Wartość transakcji wynosi za 2015 r. 1.457 tys. zł.

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

## **ZNACZĄCE ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DACIE BILANSU:**

### **Zawarcie znaczącej umowy. Objęcie nowych udziałów w kapitale zakładowym podmiotu zależnego Spółki**

W dniu 22 lutego 2016 r. Spółka otrzymała od pełnomocnika, podpisane z datą 17 lutego 2016 r. umowy przeniesienia przez Echo Investment S.A. na rzecz podmiotu zależnego od Spółki, spółki Echo PrimeProperties B.V., (beslotenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid) działającej według prawa holenderskiego, z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, z adresem rejestrowym Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holandia, wpisanej do rejestru handlowego pod numerem 64965945 (dalej: „ECHO BV”), własności certyfikatów inwestycyjnych Funduszy (dalej „Umowy”):

i) Forum XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem Rfi 536; tj: 20 certyfikatów inwestycyjnych serii A, 559 certyfikatów inwestycyjnych serii D oraz 931 certyfikatów inwestycyjnych serii E tj. łącznie 1 510 certyfikatów inwestycyjnych oraz;

ii) Forum XXXIV Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem Rfi 586; tj. 20 certyfikatów inwestycyjnych serii A, 3 409 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 3 594 certyfikatów inwestycyjnych serii D tj. łącznie 7 023 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu (dalej zwanych łącznie „Certyfikatami”).

Strony Umów postanowiły, iż w zamian za wkład niepieniężny w postaci ww. Certyfikatów Emitent obejmuje wyemitowane przez ECHO BV 211 970 402 udziały w kapitale zakładowym ECHO BV o wartości nominalnej 1 EUR każdy – tj. o łącznej wartości nominalnej 211 970 402 EUR, co na dzień podpisania umów, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowiło równowartość 933 560 044 PLN.

Własność Certyfikatów, oraz wszelkich praw wynikających z tych Certyfikatów przeszła na rzecz ECHO BV z dniem 19 lutego 2016r. tj. z dniem dokonania w ewidencjach uczestników funduszy wpisów wskazujących Echo BV jako nabywcę Certyfikatów.

Wartość ewidencyjna Certyfikatów w księgach Emitenta wynosi 929 490 941 PLN. Na skutek ww. zdarzeń Echo Investment S.A. będzie posiadał w Echo BV łącznie 211 990 402 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy i łącznej wartości nominalnej 211 990 402 EUR. Posiadane przez Spółkę udziały stanowią 100 % w kapitale zakładowym ECHO BV oraz dają prawo do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

### **Zawarcie przez Spółkę i Echo Prime Properties B.V. umowy sprzedaży i subskrypcji udziałów z Redefine Properties Limited oraz ujawnienie opóźnionej informacji poufnej dotyczącej okoliczności związanych z prowadzeniem negocjacji z Redefine Properties Limited**

W dniu 1 marca 2016 r Echo Investment S.A. oraz spółka zależna Echo Prime Properties B.V. („Spółka”) zawarła z Redefine Properties Limited, z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki („Redefine”) umowę sprzedaży oraz subskrypcji udziałów w Spółce („Umowa”).

Zgodnie z Umową, Echo Investment S.A. zobowiązało się sprzedać, a Redefine zobowiązało się kupić udziały w Spółce („Udziały Sprzedawane”), jak również Redefine zobowiązało się subskrybować nowe udziały w Spółce („Nowe Udziały”) (łącznie, „Udziały”) („Transakcja”). Liczba Udziałów Sprzedawanych oraz Nowych Udziałów zostanie określona przed ich nabyciem przez Redefine („Zamknięcie”) w taki sposób, aby po ich nabyciu, Redefine posiadał 75% plus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów w Spółce, natomiast Echo Investment S.A. będzie posiadał 25% minus jeden udział w ogólnej liczbie udziałów w Spółce (po uwzględnieniu podwyższenia o Nowe Udziały).

W chwili Zamknięcia podmioty kontrolowane przez Spółkę będą właścicielami lub użytkownikami wieczystymi następujących nieruchomości (pośrednio poprzez spółki zależne Spółki): A4 Business Park w Katowicach (etap I oraz II), Astra Park w Kielcach, Malta Office Park w Poznaniu, Oxygen w Szczecinie, Park Rozwoju w Warszawie (etap I oraz II), West Gate we Wrocławiu, Amber w Kaliszu, Galaxy w Szczecinie, Galeria Echo w Kielcach, Galeria Olimpia w Bełchatowie, Outlet Park Szczecin w Szczecinie, Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, Centrum Handlowe Echo w Przemysłu, Galeria Sudecka w Jeleniej Górze, Galeria Veneda w Łomży, Centrum Handlowe Echo w Bełchatowie („Nieruchomości”).

Uzgodniona wartość transakcyjna Nieruchomości wynosi 1.188.000.000 EUR („Wartość Nieruchomości”), natomiast łączna wartość Nieruchomości ujawniona w opublikowanym przez Echo Investment S.A. raporcie okresowym za III kwartał 2015 roku wyniosła 4.480.705.000 PLN.

Cena za Nowe Udziały oraz Udziały Sprzedawane będzie składała się odpowiednio z:

1. ceny emisyjnej za Nowe Udziały, która będzie odpowiadać kwocie, którą Spółka oraz jej spółki zależne („Grupa”) przeznaczą na zmniejszenie zobowiązań finansowych Grupy wobec banków oraz podmiotów kontrolowanych przez Echo Investment S.A. w sposób określony w Umowie („Cena Emisyjna”); oraz
2. wstępnej ceny za Udziały Sprzedawane, która będzie odpowiadać kwocie będącej równowartością 75% sumy Wyceny Przed Podwyższeniem (obliczonej jako Wartość Nieruchomości pomniejszona o szacunkowe zadłużenie netto i powiększona o szacunkową wartość kapitału obrotowego) oraz Ceny Emisyjnej, pomniejszonej o Cenę Emisyjną („Wstępna Cena Sprzedaży”). Wstępna Cena Sprzedaży będzie podlegała korekcie o faktyczny dług netto i kapitał obrotowy po Zamknięciu zgodnie z postanowieniami Umowy.

Ponadto, na Zamknięciu, podjęta zostanie uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 9.775.000 EUR, na mocy której Echo Investment S.A. i Redefine obejmą, odpowiednio, 25% i 75% nowych udziałów i zapłacą na rzecz Spółki, odpowiednio, 25% i 75% całej ceny emisyjnej. Cała kwota 9.775.000 EUR zostanie niezwłocznie wypłacona (w drodze wypłaty uprzywilejowanej dywidendy) przez Spółkę na rzecz Echo Investment S.A.

Zamknięcie będzie zależało od spełnienia następujących warunków zawieszających:

1. uzyskania zgody Komisji Europejskiej;
2. zakończenia restrukturyzacji polegającej, między innymi, na przeniesieniu do Spółki wszystkich akcji/udziałów w spółkach będących wspólnikami podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi Nieruchomości;
3. otrzymania wymaganych umowami zgód na dokonanie transakcji wynikających z Umowy (przy czym powyższe zgody mogą zawierać określone warunki wskazane w Umowie); oraz
4. zawarcia przez Spółkę określonych umów, o których mowa w Umowie.

Strony zobowiązały się dążyć do spełnienia powyższych warunków jak najszybciej, lecz nie później niż do 31 października 2016 r. Zamknięcie Transakcji nastąpi w terminie określonym w Umowie po spełnieniu wszystkich powyższych warunków. W przypadku, braku spełnienia wszystkich warunków do powyższej daty Umowa ulega rozwiązaniu, chyba, że przed tą datą strony uzgodnią, że termin na spełnienie warunków ulega przedłużeniu. Umowa przewiduje również inne sytuacje, w których określona strona może ją rozwiązać.

Umowa przewiduje również zawarcie w dniu Zamknięcia innych umów związanych z Transakcją, między innymi umowy wspólników dotyczącej Spółki pomiędzy Echo Investment S.A., Redefine oraz Spółką („Umowa Wspólników”) regulującej kwestie współpracy pomiędzy Echo Investment S.A. oraz Redefine w ramach Spółki, umów doradczych, umowy dotyczącej prawa pierwszej oferty („PPO”), umów o zarządzanie procesem deweloperskim, dotyczących rozbudowy Galaxy oraz Outlet Park, na podstawie których Echo Investment S.A. (jako deweloper) będzie realizował powyższe projekty, umów zarządzania Nieruchomościami przez spółkę zależną Echo Investment S.A., oraz innych umów i dokumentów.

Umowa Wspólników stanowi, że Redefine może w przyszłości dokonać sprzedaży swoich udziałów na rzecz współinwestorów, pod warunkiem, że skutkiem powyższej sprzedaży nie będzie spadek udziałów Redefine do mniej niż 45% wszystkich udziałów w Spółce.

Umowy doradcze przewidują, między innymi, że Griffin Real Estate sp. z o.o. zostanie powołany jako wiodący doradca Spółki w zakresie zarządzania Spółką oraz zarządzania aktywami.

Na podstawie PPO Echo Investment S.A. przyzna spółce powiązanej ze Spółką prawo pierwszej oferty w odniesieniu do nabycia następujących nieruchomości: Gdańsk Tryton, Katowice A4 (etap III), Katowice Kościuszki, Kraków Opolska I, Kraków Opolska II, Kraków Opolska III, Łódź Symetris I, Łódź Symetris II, Wrocław Nobilis oraz Wrocław Sagitarius („Nieruchomości PPO”). Obecnie powyższe nieruchomości są własnością spółek zależnych w 100% od Echo Investment S.A.

Prawo pierwszej oferty, które będzie przyznane Spółce w odniesieniu do powyższych nieruchomości, będzie realizowane na zasadach wskazanych w PPO.

Ponadto PPO przewiduje, że podmiot kontrolowany przez Spółkę zainwestuje 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów komercyjnych realizowanych na Nieruchomościach PPO. Powyższa inwestycja zostanie sfinansowana z podwyższenia kapitału Spółki w kwocie 20.646.294 EUR (z zastrzeżeniem korekty w górę z tytułu kapitału wniesionego w 2016 r. przed Zamknięciem Transakcji). Powyższe podwyższenie kapitału zostanie sfinansowane przez Echo Investment S.A. oraz Redefine poprzez objęcie, odpowiednio, 25% oraz 75% nowych udziałów i opłaceniu, odpowiednio, 25% oraz 75% łącznej kwoty podwyższenia.

W związku z dokonaną inwestycją, podmiot kontrolowany przez Spółkę będzie uprawniony do 25% udziału w zyskach z Nieruchomości PPO na warunkach wskazanych w PPO.

#### **Wypłata pierwszej raty Zaliczki Dywidendowej**

10 lutego 2016 roku zgodnie z Uchwałą Zarządu z dnia 23 grudnia 2015 roku, została wypłacona I Rata Zaliczki Dywidendowej w wysokości 0,72 zł na 1 akcję oraz w łącznej kwocie 297 137 219,04 zł. O podjęciu wyżej wymienionej Uchwały Spółka informowała w raporcie bieżącym w 2015 roku (patrz punkt 5.1 Sprawozdania Zarządu).

#### **INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU**

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.399 tysięcy złotych,
- Maciej Drozd pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 734 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. pobrały premie dodatkowe w kwocie 5.561 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 44 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysiące złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Stefan Kawalec pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 31 tysięcy złotych,
- Przemysław Krych pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Maciej Dyjas pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Nebil Senmam pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2014 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.084 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 983 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 857 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2014 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.

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

W dniu 25 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań

finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 130 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za rok 2015.

W dniu 7 maja 2014 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 rok 2014.

#### **INFORMACJE O WYNAGRODZENIU PODMIOTÓW UPRAWNIONYCH DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

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

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2015 rok: 170 000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2014 rok to 100 000 zł,
- z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok 411 000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok: 125 000 zł.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

## NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:</b>	160	472
- oprogramowanie komputerowe	108	318
<b>b) inne wartości niematerialne</b>	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>160</b>	<b>472</b>

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2015 r.

## NOTA 1B

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

ZA OKRES OD 01.01.2015 – 31.12.2015	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWA NIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>6 052</b>	<b>5 386</b>	-	<b>6 052</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>95</b>	<b>49</b>	-	<b>95</b>
- zakupu	95	49	-	95
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(1)</b>	-	-	<b>(1)</b>
- sprzedaż	(1)	-	-	(1)
<b>wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>6 146</b>	<b>5 435</b>	-	<b>6 146</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(5 580)</b>	<b>(5 068)</b>	-	<b>(5 580)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(406)</b>	<b>(259)</b>	-	<b>(406)</b>
- planowana	(407)	(259)	-	(407)
- sprzedaż	1	-	-	1
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5 986)</b>	<b>(5 327)</b>	-	<b>(5 986)</b>
<b>c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>160</b>	<b>108</b>	-	<b>160</b>

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 2015 roku nie są amortyzowane.

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

ZA OKRES OD 01.01.2014 – 31.12.2014	A) NABYTE KONCESJE, PATENTY, LICENCJE I PODOBNE WARTOŚCI, W TYM:	OPROGRAMOWA NIE KOMPUTEROWE	B) INNE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>5 836</b>	<b>5 279</b>	-	<b>5 836</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>216</b>	<b>107</b>	-	<b>216</b>
- zakupu	216	107	-	216
<b>wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>6 052</b>	<b>5 386</b>	-	<b>6 052</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(5 023)</b>	<b>(4 593)</b>	-	<b>(5 023)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>(557)</b>	<b>(475)</b>	-	<b>(557)</b>
- planowana	(557)	(475)	-	(557)
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5 580)</b>	<b>(5 068)</b>	-	<b>(5 580)</b>
<b>c) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>472</b>	<b>318</b>	-	<b>472</b>

## NOTA 2A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) środki trwałe, w tym:</b>	<b>6 945</b>	<b>7 247</b>
- grunty	163	165
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 759	2 849
- urządzenia techniczne i maszyny	121	261
- środki transportu	3 276	3 350
- inne środki trwałe	626	622
<b>b) środki trwałe, w budowie</b>	-	-
<b>c) zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>6 945</b>	<b>7 247</b>

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 01.01.2015 - 31.12.2015	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>168</b>	<b>3 263</b>	<b>4 929</b>	<b>12 370</b>	<b>4 079</b>	<b>24 809</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	-	-	<b>427</b>	<b>1 471</b>	<b>284</b>	<b>2 182</b>
- zakupu	-	-	427	1 471	284	2 182
- inwentaryzacja	-	-	-	-	-	-
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	-	-	<b>(456)</b>	<b>(4 327)</b>	<b>(983)</b>	<b>(5 766)</b>
- inwentaryzacja	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	(2)	-	-	(2)
- sprzedaż	-	-	(454)	(4 327)	(983)	(5 764)
<b>wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>168</b>	<b>3 263</b>	<b>4 900</b>	<b>9 514</b>	<b>3 380</b>	<b>21 225</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(3)</b>	<b>(414)</b>	<b>(4 668)</b>	<b>(9 020)</b>	<b>(3 457)</b>	<b>(17 562)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	(2)	(90)	(1 111)	2 782	703	3 282
- amortyzacja	(2)	(90)	(407)	(1 317)	(263)	(2 079)
- sprzedaż	-	-	(294)	(4 099)	(966)	(5 359)
- likwidacja	-	-	(2)	-	-	(2)
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(504)</b>	<b>(4 779)</b>	<b>(6 238)</b>	<b>(2 754)</b>	<b>(14 280)</b>
<b>c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>163</b>	<b>2 759</b>	<b>121</b>	<b>3 276</b>	<b>626</b>	<b>6 945</b>

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 103 tys. zł.

ZA OKRES OD 01.01.2014 - 31.12.2014	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE, RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>202</b>	<b>4 294</b>	<b>4 711</b>	<b>20 830</b>	<b>3 493</b>	<b>33 530</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	-	<b>10</b>	<b>535</b>	<b>962</b>	<b>728</b>	<b>2 235</b>
- zakupu	-	10	535	962	546	2 053
- inwentaryzacja	-	-	-	-	182	182
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(34)</b>	<b>(1 041)</b>	<b>(317)</b>	<b>(9 422)</b>	<b>(142)</b>	<b>(10 956)</b>
- inwentaryzacja	-	(294)	(116)	-	(109)	(519)
- sprzedaż	(34)	(747)	(201)	(9 422)	(33)	(10 437)
<b>wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>168</b>	<b>3 263</b>	<b>4 929</b>	<b>12 370</b>	<b>4 079</b>	<b>24 809</b>
<b>b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(8)</b>	<b>(478)</b>	<b>(4 305)</b>	<b>(11 421)</b>	<b>(3 082)</b>	<b>(19 294)</b>
<b>amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	5	64	(363)	2 401	(375)	1 732
- amortyzacja	(2)	(98)	(680)	(1 563)	(331)	(2 674)
- sprzedaż	(7)	(123)	(201)	(3 964)	(30)	(4 325)
- inwentaryzacja	-	(39)	(116)	-	74	(81)
<b>skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(3)</b>	<b>(414)</b>	<b>(4 668)</b>	<b>(9 020)</b>	<b>(3 457)</b>	<b>(17 562)</b>
<b>c) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>165</b>	<b>2 849</b>	<b>261</b>	<b>3 350</b>	<b>622</b>	<b>7 247</b>

## NOTA 3A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu</b>	<b>2 903</b>	<b>3 172</b>
<b>zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>3 382</b>	-
- przeniesienie z zapasów	3 368	-
- zmiana wyceny nieruchomości	14	-
<b>zmniejszenia (z tytułu)</b>	-	<b>(269)</b>
- sprzedaż	-	-
- przeniesienie na zapasy	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	-	(269)
<b>Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu</b>	<b>6 285</b>	<b>2 903</b>

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 2015 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 przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2015 r.

## NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	447	457
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(424)	(407)
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	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
- w jednostkach zależnych	-	156 929
- w pozostałych jednostkach	21	58
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe razem</b>	<b>21</b>	<b>156 987</b>



## PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2015 R.

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
pozostałe - jednostki niepowiązane (osoby fizyczne)	21	Wibor 3M + marża	marzec, lipiec 2017
<b>Razem:</b>	<b>21</b>		

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.

## PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2014 R.

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo - Park Rozwoju Sp. z o. o. S.K.A.	6 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
"47- Grupa Echo Sp. z o. o." SKA	24 300	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Dellia Investment SA	17 760	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito KFT	27 164	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo - Projekt Management Ingatlanhasznosito KFT	276	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
El Project CYP- 1 LIMITED	49 639	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt Echo Galeria Kielce -Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	10 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	1 500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp.z o. o. S.K.A.	11 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
Echo-West Gate Sp. z o. o. S.K.A.	45 900	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
pozostałe - jednostki niepowiązane	58	Wibor 3M + marża	
<b>Razem:</b>	<b>194 097</b>		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone. Udzielone pożyczki nie są przeterminowane. W związku z zaistniałą sytuacją polityczno-ekonomiczną na Ukrainie, w Spółce BS Monolit LLC została dokonana aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN. Biorąc pod uwagę powiązania właścicielskie między spółkami – Echo Investment jest właścicielem udziałów w spółce El Project Cyp-1 Ltd która jest właścicielem udziałów w Evrobudgarant LLC, która z kolei posiada udziały spółki BS Monolit LLC będącej właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości - utworzono odpis z tytułu trwałej utraty wartości pożyczki Spółki El Projekt Cyp - 1 Limited w kwocie 42 527 tys. zł.

## NOTA 4A

UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych</b>		
- w jednostkach zależnych	464 154	865 957
- w jednostkach współzależnych	-	1 500
- w jednostkach stowarzyszonych	13	13
	<b>464 167</b>	<b>867 470</b>
<b>Udziały lub akcje, razem</b>	<b>464 167</b>	<b>867 470</b>

Spółka w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych posiada udziały równe ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu. W związku z zaistniałą sytuacją polityczno-ekonomiczną na Ukrainie, w Spółce BS Monolit LLC została dokonana aktualizacja wartości działki w Kijowie przy ul Diehtiarivskiej (nieruchomości inwestycyjne w budowie) do wysokości 10 mln PLN. Biorąc pod uwagę powiązania właścicielskie między spółkami – Echo Investment jest właścicielem udziałów w spółce El Project Cyp-1 Ltd która jest właścicielem udziałów w Evrobudgarant LLC, która z kolei posiada udziały spółki BS Monolit LLC będącej właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości - utworzono odpis z tytułu trwałej utraty wartości udziałów Spółki El Projekt Cyp - 1 Limited w kwocie 56 028 tys. zł.

## NOTA 4B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>867 470</b>	<b>925 441</b>
- akcje i udziały	867 470	925 441
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>28 502</b>	<b>944</b>
- zakup udziałów	13 663	151
- podwyższenie kapitału	14 839	793
- odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	-	-
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(431 805)</b>	<b>(58 915)</b>
- sprzedaż udziałów	(1 506)	(50)
- obniżenie kapitałów	-	(2 837)
- odpis aktualizujący wartość aktywów	(430 299)	(56 028)
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	-
<b>d) stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>464 167</b>	<b>867 470</b>
- akcje i udziały	464 167	867 470

Jednocześnie w 2015 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

- Dellia Investments Sp. z o. o. o wartości 119 tys. zł,
- SPV 1-Grupa Echo Sp. z o.o.-S.K.A. o wartości 3 tys. zł,
- Echo - Galeria Lublin Sp. z o.o. o wartości 1 tys. zł,
- Echo - Pod Klonami Sp. z o.o. o wartości 10 tys. zł,
- 'Vilea Investment Sp. z o.o. o wartości 13 tys. zł,
- 'Verwood Investments Sp. z o.o. o wartości 13 tys. zł,

Jednocześnie w 2015 roku Spółka zbyła udziały spółki:

- WAN 11 Sp. z o.o. o wartości 1 500 tys. zł,
- Projekt Echo - 134 SP Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,

W 2015 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- Projekt Echo -97 Sp. z o.o. o Sp. K. o wartości 50 tys. zł,
- Projekt Echo -98 Sp. z o.o. o Sp. K. o wartości 50 tys. zł,
- El Option S.A. o wartości 14 060 tys. zł,
- Projekt Echo - 108 Sp. z o.o. o wartości 200 tys. zł,
- Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. o wartości 100 tys. zł,
- Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,

- Projekt Echo - 114 SP. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 115 SP. z o.o. o wartości 30 tys. zł,
- Projekt Echo - 116 SP. z o.o. o wartości 30 tys. zł,
- Projekt Echo - 117 SP. z o.o. o wartości 30 tys. zł,
- Projekt Echo - 118 SP. z o.o. o wartości 25 tys. zł,
- Projekt Echo - 119 SP. z o.o. o wartości 25 tys. zł,
- Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 121 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 123 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 124 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 125 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 126 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 129 Sp. z o.o. o wartości 50 tys. zł,
- Projekt Echo - 130 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 132 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 133 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 134 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 137 Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 132 Sp. K. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 133 Sp. K. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 134 Sp. K. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 135 Sp. K. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 136 Sp. K. o wartości 5 tys. zł,
- Projekt Echo - 137 Sp. K. o wartości 5 tys. zł,

Jednocześnie w 2015 roku Spółka dokonała aportu nieruchomości w zamian za udziały spółki Projekt Echo - 133 Sp. z o.o. o wartości 36 321 tys. zł.

#### NOTA 4C

##### Zastawy na udziałach i akcjach

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 HSBC Bank w wysokości 495 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" 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 "Echo - Oxygen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" 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 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 71 mln EUR.

### Zastawy na udziałach i akcjach

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 71 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 14 mln PLN.

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 14 mln PLN.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 76 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 76 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 udziałach spółki "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 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 akcjach spółki "Veneda - Projekt Echo 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 1 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 76 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 36 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki Projekt Echo - 98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości 76 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 36 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 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.

## Zastawy na udziałach i akcjach

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 "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 udziałach spółki "Echo -Park Rozwoju Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 97 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 "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 "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 "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 udziałach spółki Projekt Echo - 105 Sp. z o.o. o wartości 51 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 "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 Europäische 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 Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 36 mln EUR.

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 Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "A4 Business Park - Iris Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "A4 Business Park - Iris Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez BNP Paribas SA w wysokości 44 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Iris Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" o wartości 122 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "A4 Business Park - Iris Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez BNP Paribas SA w wysokości 44 mln EUR.

### Zastawy na udziałach i akcjach

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 70 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" wartości 5 047 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo - 70 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" przez Bank Zachodni WBK SA w wysokości 286 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo - Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez HSBC Bank w wysokości 495 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez HSBC Bank w wysokości 495 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Projekt Echo - 102 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Projekt Echo - 102 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" przez HSBC Bank w wysokości 495 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" wartości 290 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez BNP Paribas SA w wysokości 38 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na akcjach spółki "Echo - West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. przez BNP Paribas SA w wysokości 38 mln EUR.

---

## NOTA 4D

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

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZATKOWY	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 - 118" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0013%	0,0013%	brak
9	"Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i 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	"Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak
12	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	dział. rachunkowo - księgową	52	-	-	-	52	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 POZATKOWY	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
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 - Iris Capital Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budów.związanych z wznosze. budynków	51	-		-	51	2,20%	2,20%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budów.związanych z wznosze. budynków	1 008	-		-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budów.związanych z wznosze. budynków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Echo - Opolska Biznes Park " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-		-	52	100,00%	100,00%	brak
19	Echo -Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)		(49)	2	0,8250%	0,8250%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątkowo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-		-	24	0,0521%	0,0521%	brak
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
22	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)		(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kasztanowa Aleja" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
24	"Echo - Klimt House" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)		(15)	36	99,00%	99,00%	brak
25	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(10)		(10)	41	99,00%	99,00%	brak
26	"Echo - Browary Warszawskie" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)		(14)	37	99,00%	99,00%	brak



LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
27	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)	(40 114)	(80 207)	8 923	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kasztanowa Aleja Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 901	-	-	-	15 901	99,90%	99,90%	brak
29	"Echo - Klimt House Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-	-	-	501	99,90%	99,90%	brak
30	"Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosító KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(1 035)	(1 091)	(2 126)	-	100,00%	100,00%	brak
32	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0009%	0,0009%	brak
33	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0504%	0,0504%	brak
34	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0031%	0,0031%	brak
35	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0673%	0,0673%	brak
36	Projekt Beethovena - "Grupa Echo - 122" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0022%	0,0022%	brak
37	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak
38	"Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0651%	0,0651%	brak
39	"Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
40	"AVATAR - Projekt Echo - 119" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0004%	0,0004%	brak
41	Projekt Naramowice - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	20	-	-	-	20	0,0319%	0,0319%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZYTOWNY	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
42	„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak	
43	"Park Postępu - Projekt Echo - 130 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak	
44	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	94	99,90%	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)	99,90%	99,90%	brak	
47	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	99,90%	99,90%	brak	
48	Metropolis - "Grupa Echo 121" 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)	(291)	(610)	100,00%	100,00%	brak	
50	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budowlanych	16	-	-	16	100,00%	100,00%	brak	
51	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 986	(3 478)	(436)	(3 914)	99,9998%	99,9998%	brak	
52	El Projekt Cyp - 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	(56 028)	-	(56 028)	99,99%	99,99%	brak	
53	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	-	(374 306)	(374 306)	25,3996%	25,3996%	brak	
54	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	26	99,80%	99,80%	brak	
55	"Projekt Echo - 96" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-	-	26	99,80%	99,80%	brak	
56	"Projekt Echo - 97" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	75	-	-	75	99,80%	99,80%	brak	
57	"Projekt Echo - 98" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	75	-	-	75	99,80%	99,80%	brak	

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 - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	-		-	97	99,80%	99,80%	brak
59	Echo - Pod Klonami Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	11				11	99,90%	99,90%	brak
60	Projekt 1 -"Grupa Echo Sp. z. o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-		-	2	0,000042%	0,000042%	brak
61	Vousoka Polska Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0040%	0,0040%	brak
62	"Echo – Pod Klonami Sp. z o. o." Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	10	-		-	10	99,00%	99,00%	brak
63	"Echo Investment Facility Management-Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-		-	11	99,00%	99,00%	brak
64	Vousoka Polska S. z o. o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	29	-		-	29	99,00%	99,00%	brak
65	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-		-	122	99,00%	99,00%	brak
66	"Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-		-	83	99,00%	99,00%	brak
67	"Echo - West Gate Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,00%	0,00%	brak
68	"Projekt 4 - Grupa Echo - 116 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-		-	11	100,00%	100,00%	brak
69	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,00%	0,00%	brak
70	Echo – Babka Tower Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0040%	0,0040%	brak
71	"Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0002%	0,0002%	brak
72	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-		-	1 006	99,90%	99,90%	brak
73	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	-		-	1 251	99,00%	99,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZYTOWNY	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
74	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-	-	-	74	0,1083%	0,1083%	brak
75	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-	-	-	105	99,00%	99,00%	brak
76	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-	-	-	101	99,00%	99,00%	brak
77	Vasco Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-	-	-	90	99,00%	99,00%	brak
78	Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
79	Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
80	Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
81	Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	52	-	-	-	52	99,80%	99,80%	brak
82	Echo -West Gate Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-	-	-	290	100,00%	100,00%	brak
83	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-	-	-	122	100,00%	100,00%	brak
84	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	800	-	-	-	800	99,99%	99,99%	brak
85	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak

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
90	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
91	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	250	-	-	-	250	99,98%	99,98%	brak
92	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
93	Echo - Babka Tower Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
94	"Echo - Property Poznan 1" Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
95	"Echo - Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-	-	-	97	100,00%	100,00%	brak
96	Farina Investments Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	61	-	-	-	61	99,90%	99,90%	brak
97	Elmira Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	60	-	-	-	60	99,90%	99,90%	brak
98	Projekt K-6 - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	-	61	99,9980%	99,9980%	brak
99	"Projekt 11 - Projekt Echo – 131" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
100	Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
101	Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
102	Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
103	Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
104	Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
105	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZ. 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 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
109	Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
110	Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
111	Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
112	Dellia Investment S.A.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	119				119	100,00%	100,00%	brak
113	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	poz. finan. dział.usługowa, z wyłąc. ubezpiecz. i funduszy emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
114	Magellan West Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
115	Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3	-		-	3	1,00%	1,00%	brak
116	Projekt Echo - 111 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	-		-	101	99,95%	99,95%	brak
117	Projekt Echo - 112 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
118	Projekt Echo - 113 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
119	Projekt Echo - 114 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
120	Projekt Echo - 115 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak

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
121	Projekt Echo - 116 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
122	Projekt Echo - 117 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
123	Projekt Echo - 118 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
124	Projekt Echo - 119 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
125	Projekt Echo - 120 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak
126	Projekt Echo - 121 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak
127	Projekt Echo - 122 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak
128	Projekt Echo - 123 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
129	Projekt Echo - 124 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
130	Projekt Echo - 125 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
131	Projekt Echo - 126 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak
132	Projekt Echo - 127 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak
133	Projekt Echo - 128 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak
134	Projekt Echo - 129 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	99,90%	99,90%	brak
135	Projekt Echo - 130 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
136	Projekt Echo - 131 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-		-	6	100,00%	100,00%	brak

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
137	Projekt Echo - 132 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	100,00%	100,00%	brak
138	Projekt Echo - 133 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	13 545	-	-	-	13 545	100,00%	100,00%	brak
139	Projekt Echo - 134 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	1,00%	1,00%	brak
140	Projekt Echo - 135 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	100,00%	100,00%	brak
141	Projekt Echo - 136 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	100,00%	100,00%	brak
142	Projekt Echo - 137 Sp. z o. o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	100,00%	100,00%	brak
143	El Option S.A.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	14 060	-	(14 060)	(14 060)	-	100,00%	100,00%	brak
144	Projekt Echo - 132 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	99,00%	99,00%	brak
145	Projekt Echo - 133 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	99,00%	99,00%	brak
146	Projekt Echo - 134 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	99,00%	99,00%	brak
147	Projekt Echo - 135 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	99,00%	99,00%	brak
148	Projekt Echo - 136 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	99,00%	99,00%	brak
149	Projekt Echo - 137 Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	99,00%	99,00%	brak
150	Villea Investments Sp. z o. o.	Warszawa	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	13	-	-	-	13	100,00%	100,00%	brak
151	Verwood Investments Sp. z o. o.	Warszawa	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	13	-	-	-	13	100,00%	100,00%	brak
				<b>1 018 611</b>	<b>(124 159)</b>	<b>(430 298)</b>	<b>(554 457)</b>	<b>464 154</b>			



LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POCZĄTKOWY	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - ZMIANA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN KOŃCOWY	WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW / AKCJI	PROCENT POSIADANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO / AKCYJNEGO	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	WSKAZANIE INNEJ PODSTAWY KONTROLI
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowy	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				<b>47</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>13</b>			
<b>AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM</b>				<b>1 018 658</b>	<b>(124 193)</b>	<b>(430 298)</b>	<b>(554 491)</b>	<b>464 167</b>			

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

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

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

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

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

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

LP.	NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA	WARTOŚĆ AKCJI / UDZIAŁÓW WG CENY NABYCIA	KOREKTY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ - STAN POZATKOWY	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 - księgową	52	-		-	52	99,00%	99,00%	brak
13	"Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0083%	0,0083%	brak
14	"Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0067%	0,0067%	brak
15	"A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budowlanych	51	-		-	51	2,20%	2,20%	brak
16	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych	1 008	-		-	1 008	99,95%	99,95%	brak
17	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
18	"Echo - Opolska Biznes Park" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-		-	52	100,00%	100,00%	brak
19	Echo -Galeria Amber Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(49)		(49)	2	0,8250%	0,8250%	brak
20	Zakład Ogrodniczy Naramowice - Pamiątkowo Sp.z o. o. S.K.A.	Pamiątkowo	uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt	24	-		-	24	0,0521%	0,0521%	brak
21	"Echo Investment Property Management- Grupa Echo Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
22	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)		(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
23	"Echo -Kaszanowa 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 POZATKOWY	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 Słowiańskim Wzgórzu " Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(14)		(14)	37	99,00%	99,00%	brak
27	Echo Investment Hungary IngatlanhasznositoKFT	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(40 093)		(40 093)	49 037	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo -Kaszhanowa 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 Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o." Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-		-	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
31	Echo Projekt Management Ingatlanhasznosito KFT	Budapeszt	zarządzanie nieruchomościami	2 126	(1 035)		(1 035)	1 091	100,00%	100,00%	brak
32	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0009%	0,0009%	brak
33	"53 - Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0504%	0,0504%	brak
34	"Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0031%	0,0031%	brak
35	"Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	0,0673%	0,0673%	brak
36	Projekt Beethovena - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0022%	0,0022%	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
37	"Echo - Galaxy Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	0,0128%	0,0128%	brak
38	"Galeria Tamów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0651%	0,0651%	brak
39	"Projekt Echo 62 - Magellan West Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	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 budowlane	20	-	-	-	20	0,0319%	0,0319%	brak
42	„Oxygen - Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak
43	"Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
44	Echo - Nowy Mokatów 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

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
50	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budowlanych	16	-		-	16	100,00%	100,00%	brak
51	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 986	(3 478)		(3 478)	1 508	99,9998%	99,9998%	brak
52	El Projekt Cyp - 1 Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	56 028	-	(56 028)	(56 028)	-	99,99%	99,99%	brak
53	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	-		-	374 332	25,3996%	25,3996%	brak
54	"Projekt Echo - 95" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	26	-		-	26	99,80%	99,80%	brak
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	Projekt 1 -"Grupa Echo Sp. z o. o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-		-	2	0,000042%	0,000042%	brak
60	Vousoka Polska Sp. z o. o. S.K.A.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	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	99,00%	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
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	Vousoka Polska S. z o. o.	Warszawa	pozostałe pośrednictwo pieniężne	29	-		-	29	99,00%	99,00%	brak
64	"Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-		-	122	99,00%	99,00%	brak
65	"Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Pamiątkowo	pozostałe pośrednictwo pieniężne	83	-		-	83	99,00%	99,00%	brak
66	"Echo - West Gate Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0001%	0,0001%	brak
67	"Projekt 4 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-		-	11	100,00%	100,00%	brak
68	"Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0040%	0,0040%	brak
69	Projekt Babka Tower - "Grupa Echo" Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0040%	0,0040%	brak
70	"Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-		-	1	0,0002%	0,0002%	brak
71	"Echo - Galeria Lublin" Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 006	-		-	1 006	99,90%	99,90%	brak
72	Echo - Nowy Mokołów Sp. z o. o." Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	1 251	-		-	1 251	99,00%	99,00%	brak
73	ASTRA PARK - "Projekt Echo 69" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	74	-		-	74	0,1083%	0,1083%	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
74	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	105	-		-	105	99,00%	99,00%	brak
75	Echo - Galeria Amber Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	101	-		-	101	99,00%	99,00%	brak
76	Vasco Investment Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	90	-		-	90	99,00%	99,00%	brak
77	Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0040%	0,0040%	brak
78	Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o. - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0040%	0,0040%	brak
79	Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0040%	0,0040%	brak
80	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	52	-		-	52	99,80%	99,80%	brak
81	Echo -West Gate Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	290	-		-	290	100,00%	100,00%	brak
82	Iris Capital Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	122	-		-	122	100,00%	100,00%	brak
83	Projekt Echo - 101 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	800	-		-	800	99,99%	99,99%	brak
84	Projekt Echo - 102 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	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
85	Projekt Echo - 103 Sp. z o. o.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
86	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
87	Projekt Echo - 105 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
88	Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
89	Projekt Echo - 107 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
90	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
91	Projekt Echo - 109 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-		-	50	99,90%	99,90%	brak
92	Echo - Babka Tower Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	100,00%	100,00%	brak
93	"Echo - Property Poznan 1" Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	-		-	197	99,00%	99,00%	brak
94	"Echo - Park Rozwoju" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	97	-		-	97	100,00%	100,00%	brak
95	Farrina Investments Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	60	-		-	60	99,90%	99,90%	brak
96	Elmira Investments Sp.z o.o.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	60	-		-	60	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
97	Elmira Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo w zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	61	-	-	-	61	99,9980%	99,9980%	brak
98	Projekt 11 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
99	Projekt 12 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
100	Projekt 13 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
101	Projekt 14 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
102	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
103	Projekt 15 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
104	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
105	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
106	Projekt 18 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt 19 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt 20 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	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 POZATKOWY	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
109	Projekt 21 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
110	Projekt 22 - "Grupa Echo" Sp. z o.o- S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
111	Magellan West Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	-	-	50	99,90%	99,90%	brak
112	SPV-1 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,9000%	0,9000%	brak
				<b>990 116</b>	<b>(68 131)</b>	<b>(56 028)</b>	<b>(124 159)</b>	<b>865 957</b>			
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
				<b>1 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"EBR Global Services" Sp. z o. o.	Kielce	dział. rachunkowo - księgowo	13	-	-	-	13	25,00%	25,00%	brak
2	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				<b>47</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>13</b>			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				<b>991 663</b>	<b>(68 165)</b>	<b>(56 028)</b>	<b>(124 193)</b>	<b>867 470</b>			

## NOTA 5

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) przekazane zaliczki	11 883	12 421
b) certyfikaty inwestycyjne	3 800 383	1 330
c) zaliczki na poczet udziałów	671	-
d) należności za wykup certyfikatów	269 878	-
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>4 082 815</b>	<b>13 751</b>

## NOTA 6

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu</b>	<b>24 369</b>	<b>12 661</b>
nieruchomości inwestycyjne	(234)	(285)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(559)	(329)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(489)	(656)
strata podatkowa	60	121
zapasy	7 862	6 175
udziały i akcje	23 596	12 951
pozostałe	(5 867)	(5 316)
<b>2. Zwiększenia</b>	<b>23 446</b>	<b>12 550</b>
instrumenty finansowe	8	-
nieruchomości inwestycyjne	937	51
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	167
strata podatkowa	1 987	-
zapasy	2 503	1 687
udziały i akcje	10 638	10 645
pozostałe	7 373	-
<b>3. Zmniejszenia</b>	<b>(1 084)</b>	<b>(842)</b>
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(945)	(230)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(139)	-
strata podatkowa	-	(61)
pozostałe	-	(551)
<b>4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu</b>	<b>46 731</b>	<b>24 369</b>
instrumenty finansowe	8	-
nieruchomości inwestycyjne	703	(234)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 504)	(559)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(628)	(489)
strata podatkowa	2 047	60
zapasy	10 365	7 862
udziały i akcje	34 234	23 596
pozostałe	1 506	(5 867)

Spółka nie ma pozycji od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

## NOTA 7A

ZAPASY [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) półprodukty i produkty w toku	253 492	263 850
b) produkty gotowe	29 419	39 827
c) towary	22 164	37 981
<b>Zapasy, razem</b>	<b>305 075</b>	<b>341 658</b>

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

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

## NOTA 7B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(31 588)	(6 043)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	15 548	-
<b>Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy</b>	<b>(16 040)</b>	<b>(6 043)</b>

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania. Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji "Koszt własny sprzedaży". Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2015 r. wyniosła 16 040 tys. zł (na 31 grudnia 2014 r.: 6 043 tys. zł). Produkcja w toku, do której w ciągu roku nie było kapitalizacji kosztów finansowania wyniosła na dzień 31 grudnia 2015 r. 68.865 tys. zł.

## NOTA 8A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) należności od jednostek zależnych</b>	<b>55 568</b>	<b>66 935</b>
- handlowe, o okresie spłaty:	23 875	33 068
- do 12 miesięcy	23 875	33 068
- inne	31 693	33 867
<b>b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>c) należności od pozostałych jednostek</b>	<b>6 040</b>	<b>6 652</b>
- handlowe, o okresie spłaty:	1 857	407
- do 12 miesięcy	1 857	407
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatku dochodowego	2 234	-
- inne	1 508	3 964
- zaliczki na dostawy	441	2 281
<b>d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek</b>	<b>(701)</b>	<b>(886)</b>
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem</b>	<b>61 608</b>	<b>73 587</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności razem	(701)	(886)
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem</b>	<b>62 309</b>	<b>74 473</b>

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

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2015 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

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

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz usług realizacji inwestycji. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31 grudnia 2015 rok wynosi 220 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2014 wynosiła 219 tys. zł

## NOTA 8B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH [W TYS. PLN]	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>886</b>	<b>1 118</b>
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>21</b>	<b>65</b>
- utworzenie odpisu	21	65
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>(206)</b>	<b>(297)</b>
- spłata	-	(1)
- rozwiązanie	(206)	(296)
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>701</b>	<b>886</b>

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]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) w walucie polskiej</b>	<b>62 309</b>	<b>74 473</b>
<b>b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)</b>	-	-
- jednostka/waluta EUR	-	-
- tys. zł	-	-
- jednostka/waluta USD	-	-
- tys. zł	-	-
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem</b>	<b>62 309</b>	<b>74 473</b>

## NOTA 8D

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) do 1 miesiąca	19 978	28 230
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 110	5 087
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane	2 345	1 044
<b>Należności handlowe, razem (brutto)</b>	<b>26 433</b>	<b>34 361</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(701)	(886)
<b>Należności handlowe, razem (netto)</b>	<b>25 732</b>	<b>33 475</b>

## NOTA 8E

NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) do 1 miesiąca	350	31
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	200	58
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 075	56
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	38	25
e) powyżej 1 roku	682	874
<b>Należności handlowe, przeterminowane, razem (brutto)</b>	<b>2 345</b>	<b>1 044</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(701)	(886)
<b>Należności handlowe, przeterminowane, razem (netto)</b>	<b>1 644</b>	<b>158</b>

## NOTA 8F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE (BRUTTO) [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) należności bieżące bez utraty wartości	24 088	33 317
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	1 644	158
c) należności przeterminowane z utratą wartości	701	886
<b>Należności handlowe, razem (brutto)</b>	<b>26 433</b>	<b>34 361</b>

## NOTA 8G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>Należności sporne</b>	-	-
- inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>2 345</b>	<b>1 044</b>
- handlowe	2 345	1 044
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	1 644	158

## NOTA 9A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) w jednostkach zależnych</b>		
- udzielone pożyczki	265 959	106 112
- odsetki	12 740	209
	<b>278 699</b>	<b>106 321</b>
<b>b) w pozostałych jednostkach</b>		
- udzielone pożyczki	32	24 822
- odsetki	-	205
	<b>32</b>	<b>25 027</b>
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem</b>	<b>278 731</b>	<b>131 348</b>

Nota 9A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

## NOTA 9B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) w walucie polskiej	278 562	106 335
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	169	25 013
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem</b>	<b>278 731</b>	<b>131 348</b>

Nota 9B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

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

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Magellan Pro-Service Sp. z o. o.	22 244	LiborUSD 3M + marża	30 kwiecień 2015
Metropolis - "Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	1 600	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Veneda - Projekt Echo 97 Sp. z o. o. S.K.A.	820	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
SPV 1 - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	500	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Projekt Beethovena - Grupa Echo SP. z o. o. S.K.A.	28 190	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
"Echo - SPV 7" Sp. z o. o.	52 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
Echo - Aurus Sp. z o.o.	23 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2015
EBR Global Services Sp. z o.o.	2	Wibor 3M + marża	30 wrzesień 2015
pozostałe - jednostki niepowiązane	13	Wibor 3M + marża	
<b>Razem:</b>	<b>128 369</b>		



## NOTA 10A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	16 571	2 372
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	19 048	56 710
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>35 619</b>	<b>59 082</b>

Spółka na 31.12.2015 roku posiadała środki pieniężne w renomowanych bankach głównie PeKaO SA i PKO BP.

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

## NOTA 10B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) w walucie polskiej</b>	35 576	58 749
<b>b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)</b>	43	333
- jednostka/waluta EUR	8	20
- tys. zł	33	85
- jednostka/waluta USD	3	71
- tys. zł	10	248
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>35 619</b>	<b>59 082</b>

## NOTA 11

KAPITAŁ ZAKŁADOWY			WARTOŚĆ NOMINALNA 1 AKCJI = 0,05 ZŁ		
SERIA / EMISJA	RODZAJ AKCJI	RODZAJ OGROANICZANIA 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
<b>Liczba akcji razem</b>			<b>412 690 582</b>		
<b>Kapitał zakładowy razem</b>				<b>20 635</b>	

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

AKCJONARIUSZE	LICZBA GŁOSÓW / AKCJI	% KAPITAŁU AKCYJNEGO	% GŁOSÓW NA WZA
Lisala Sp. z o.o.	272 375 784	65,99%	65,99%
Aviva OFE Aviva BZ WBK	41 269 000	9,99%	9,99%
Nationale-Nederlanden OFE	35 000 000	8,48%	8,48%
Pozostali Akcjonariusze	64 045 798	15,52%	15,52%
<b>Razem</b>	<b>412 690 582</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## NOTA 12

KAPITAŁ ZAPASOWY [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
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	4 881	534 491
d) inny (wg rodzaju)	22	22
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>105 926</b>	<b>635 536</b>

## NOTA 13A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>	-	-
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>		
- otrzymane zaliczki	-	-
- otrzymane kaucje	527	866
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	766 574	759 410
	<b>767 101</b>	<b>760 276</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>767 101</b>	<b>760 276</b>

## NOTA 13B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) powyżej 1 roku do 3 lat	604 351	598 174
b) powyżej 3 do 5 lat	162 468	162 046
c) powyżej 5 lat	282	56
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>767 101</b>	<b>760 276</b>

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: 5,27% w 2015 r. i 5,79% w 2014r.

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

## NOTA 13C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) w walucie polskiej	767 101	760 276
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>767 101</b>	<b>760 276</b>

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 2015

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

## LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTOWANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PKO BP S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN -dotyczy linii wielocelowej kredytu, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	25 770	PLN	Wibor 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN -dotyczy linii wielocelowej kredytu, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	75 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2015-06-30*	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN,
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000	PLN	-	PLN	Wibor 1M + marża	2016-07-30**	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 90 mln PLN,
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-	PLN	Wibor 3M + marża	2016-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN,
<b>Razem</b>		<b>280 000</b>		<b>25 770</b>				

## 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. )	125 000	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. )	230 000	Wibor 6M + marża	2018-04-28	brak	brak
obligacje (mBank S.A. )	80 000	Wibor 6M + marża	2018-06-19	brak	brak
obligacje (mBank S.A. )	100 000	Wibor 6M + marża	2019-02-19	brak	brak
obligacje (mBank S.A. )	70 500	Wibor 6M + marża	2019-05-15	brak	brak
<b>Obligacje niepubliczne</b>	<b>805 500</b>				
obligacje DM PKO BP,seria A	50 000	Wibor 6M + marża	2016-06-26	brak	brak
obligacje DM PKO BP,seria B	25 000	Wibor 6M + marża	2016-07-02	brak	brak
obligacje DM PKO BP,seria C	75 000	Wibor 6M + marża	2018-03-04	brak	brak
obligacje DM PKO BP,seria D	50 000	Wibor 6M + marża	2018-04-20	brak	brak
<b>Obligacje publiczne</b>	<b>200 000</b>				
<b>Razem</b>	<b>1 005 500</b>				

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie ma istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych. Spółka wykupiła obligacje 18 maja 2015 roku na kwotę 115 mln PLN i 22 października 2015 roku na kwotę 20 mln PLN. 22 października 2015 roku spółka wemitowała obligacje na kwotę 230 mln PLN.

## NOTA 14A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE (BEZ REZERW)	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
- handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	1 290	3
- do 12 miesięcy	1 290	3
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	24 608	18 567
- do 12 miesięcy	24 608	18 567
- powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, razem</b>	<b>25 898</b>	<b>18 570</b>
- otrzymane zaliczki	26 247	15 541
- otrzymane kaucje	4 033	3 406
<b>Otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki, razem</b>	<b>30 280</b>	<b>18 947</b>
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 040	9 342
<b>Podatki, razem</b>	<b>2 040</b>	<b>9 342</b>
- pozostałe zobowiązania	22 660	7 166
- z tytułu wynagrodzeń	6	2
- inne (wg tytułów)	22 654	7 164
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>22 660</b>	<b>7 166</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe, razem</b>	<b>80 878</b>	<b>54 025</b>

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]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) w walucie polskiej</b>	<b>80 648</b>	<b>53 954</b>
<b>b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)</b>	<b>230</b>	<b>71</b>
- jednostka/waluta EUR	51	14
- tys. zł	216	59
- jednostka/waluta USD	3	4
- tys. zł	14	12
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b>	<b>80 878</b>	<b>54 025</b>

## NOTA 15A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>		
- kredyty i pożyczki	501 969	-
	<b>501 969</b>	<b>-</b>
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>		
- kredyty i pożyczki	15 582	25 801
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	243 261	159 605
- IRS	43	-
	<b>258 886</b>	<b>185 406</b>
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem</b>	<b>760 855</b>	<b>185 406</b>

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]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) w walucie polskiej	760 855	185 406
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem</b>	<b>760 855</b>	<b>185 406</b>

## NOTA 16

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
- rezerwy na kary	2 000	2 000
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
- rezerwy na przewidywane straty	30 908	-
- rezerwa na koszty	8 592	-
- sprawy sądowe	2 066	-
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>41 566</b>	<b>-</b>
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na przewidywane straty	30 908	-
- rezerwa na koszty	8 592	-
- sprawy sądowe	2 066	-
<b>c) stan na koniec okresu</b>	<b>43 566</b>	<b>2 000</b>

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]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:</b>	664 003	695 991
- na rzecz jednostek zależnych	664 003	695 991
<b>Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem</b>	<b>664 003</b>	<b>695 991</b>

## NOTA 17B

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>1. Należności warunkowe</b>	-	-
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	664 003	695 991
- udzielonych gwarancji i poręczeń	664 003	695 991
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	219 055	2 541
- udzielonych gwarancji i poręczeń	219 055	2 541
	<b>883 058</b>	<b>698 532</b>
<b>3. Inne (z tytułu)</b>		
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	150	181
	<b>150</b>	<b>181</b>
<b>Razem</b>	<b>883 208</b>	<b>698 713</b>

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

1. Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Wartość poręczenia to 222.385 tys. zł.

2. 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.

3. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji II etapu projektu biurowego A4 Business Park w Katowicach. Wysokość gwarancji to 12.543 tys. zł.

4. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Horte Sp. z o.o. na wypadek nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, I etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 21.308 tys. zł.

5. Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 38.354 tys. zł.

6. 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 27.295 tys. zł.

7. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc. Wysokość gwarancji to 27.106 tys. zł.

8. Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A. Wysokość gwarancji to 36.900 tys. zł.

9. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A. Wysokość gwarancji to 255.690 tys. zł.

10. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc. Wysokość gwarancji to 34.974 tys. zł.

11. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. Wysokość gwarancji to 13.148 tys. zł.

12. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West Gate we Wrocławiu. Wysokość gwarancji to 11.200 tys. zł.

13. Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A. Wysokość gwarancji to 180.000 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]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>	<b>70 007</b>	<b>64 308</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>B. Usługi realizacji inwestycji</b>	<b>34 451</b>	<b>55 339</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	34 061	51 901
od jednostek zależnych	34 061	51 901
<b>C. Sprzedaż działek</b>	<b>7 310</b>	<b>2 674</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>D. Usługi najmu</b>	<b>3 852</b>	<b>3 618</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	1 908	1 864
od jednostek zależnych	1 908	1 864
od jednostki dominującej	-	-
<b>E. Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne</b>	<b>44 711</b>	<b>42 425</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	44 710	42 425
od jednostek zależnych	44 710	42 425
od jednostek współzależnych	-	-
<b>F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody</b>	<b>45 564</b>	<b>43 206</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	43 997	42 122
od jednostek zależnych	43 958	42 119
od kluczowego personelu	39	3
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>205 895</b>	<b>211 570</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	124 676	138 312
od jednostek zależnych	124 637	138 309
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	39	3

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2016 rok wynoszą 3 800 tys. zł. Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## NOTA 18B

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA TERYTORIALNA) [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) kraj</b>	<b>205 864</b>	<b>211 546</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	124 645	138 288
<b>b) zagranica</b>	<b>31</b>	<b>24</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	31	24
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>205 895</b>	<b>211 570</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	124 676	138 312

## NOTA 18C

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) do 12 miesięcy	307	307
b) powyżej 1 roku do 5 lat	615	922
c) powyżej 5 lat	-	-
<b>Przyszłe przychody z umów najmu nieruchomości, razem</b>	<b>922</b>	<b>1 229</b>

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

## NOTA 19 A

KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) amortyzacja	2 486	3 231
b) zużycie materiałów i energii	14 719	67 587
c) usługi obce	139 392	116 198
d) podatki i opłaty	4 323	4 586
e) wynagrodzenia	33 649	31 663
f) ubezpieczenia spoteczne i inne świadczenia	5 160	4 841
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	5 942	8 177
- podróże służbowe	868	837
- inne	5 074	7 340
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>205 671</b>	<b>236 283</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów	56 575	(79 706)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(25 595)	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(25 596)	(24 883)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(72 129)	(49 433)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>138 926</b>	<b>82 261</b>

## NOTA 19 B

PRZYSZŁE KOSZTY LEASINGU OPERACYJNEGO PRZYPADAJĄCE OD DNIA BILANSOWEGO [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
a) do 12 miesięcy	-	4 618
b) powyżej 1 roku do 5 lat	-	18 470
c) powyżej 5 do 10 lat	-	10 390
<b>Przyszłe koszty, razem</b>	<b>-</b>	<b>33 478</b>



## NOTA 20A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)</b>	<b>206</b>	<b>296</b>
- należności	206	296
- pozostałe	-	-
<b>b) pozostałe, w tym:</b>	<b>864</b>	<b>1 507</b>
- kary umowne	85	122
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	442	-
- pozostałe	337	1 385
<b>c) odsetki z tytułu pożyczek</b>	<b>12 535</b>	<b>11 435</b>
- od jednostek powiązanych, w tym:	12 535	11 435
- od jednostek zależnych	12 535	11 435
- od pozostałych jednostek	-	-
<b>d) pozostałe odsetki</b>	<b>754</b>	<b>1 878</b>
- od pozostałych jednostek	754	1 878
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>14 359</b>	<b>15 116</b>

## NOTA 20B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) od jednostek powiązanych, w tym:	3 460 723	105 804
- od jednostek zależnych	3 460 723	105 804
<b>Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem</b>	<b>3 460 723</b>	<b>105 804</b>

## NOTA 20C

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) utworzone rezerwy (z tytułu)</b>	<b>45 719</b>	-
- na przewidywane koszty	45 719	-
- należności	-	-
<b>b) pozostałe, w tym:</b>	<b>869</b>	<b>1 316</b>
- darowizny	497	1 008
- kary umowne	3	18
- inne	369	270
<b>c) aktualizacja wartości</b>	-	<b>42 527</b>
- udzielone pożyczki	-	42 527
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>46 588</b>	<b>43 843</b>

## NOTA 21A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) pozostałe odsetki</b>		
- od pozostałych jednostek	428	20
	<b>428</b>	<b>20</b>
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>428</b>	<b>20</b>

## NOTA 21B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
a) dodatnie różnice kursowe	1 995	4 154
b) zysk ze zbycia udziałów	-	165
b) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	-
c) pozostałe	5	-
<b>Inne przychody finansowe, razem</b>	<b>2 000</b>	<b>4 319</b>

## NOTA 21C

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) od kredytów</b>		
- dla innych jednostek	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla innych jednostek	45 759	49 818
	<b>45 759</b>	<b>49 818</b>
<b>b) pozostałe odsetki</b>		
- dla innych jednostek	2	5
	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji</b>	<b>844</b>	-
	<b>844</b>	-
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>46 605</b>	<b>49 823</b>

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosiła 3 295 tys. zł. na 31 grudnia 2015 roku i 3 838 tys. zł. na 31 grudnia 2014 roku.

## NOTA 21D

INNE KOSZTY FINANSOWE [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>a) ujemne różnice kursowe:</b>	-	-
<b>b) strata ze zbycia:</b>	<b>756</b>	-
- udziałów	756	-
<b>c) pozostałe, w tym:</b>	<b>5 087</b>	<b>4 850</b>
- prowizje	5 087	4 682
- inne	-	168
<b>d) aktualizacja wartości inwestycji, w tym:</b>	<b>416 338</b>	<b>56 909</b>
- udziały	416 338	56 909
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>422 181</b>	<b>61 759</b>

## NOTA 22A

PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>Zysk brutto</b>	<b>2 936 234</b>	<b>24 616</b>
<b>Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%</b>	557 884	4 677
Otrzymane dywidendy	(656 319)	(14 162)
Wypłaty z zysku spółek komandytowych	(1 212)	(5 953)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyniku zależnych spółek komandytowych	1 175	6 376
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	2 791	420
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi trwałą różnicę	71 118	-
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	108	7 531
Zmiany wyceny pozostałych pozycji	2 099	(426)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(22 356)</b>	<b>(1 537)</b>

## NOTA 22B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, TERMIN REALIZACJI [W TYS. PLN]	31.12.2015	31.12.2014 PRZEKSZTAŁCONE
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	(2 057)	6 366
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(75)	723
<b>Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(44 599)	(30 249)
<b>Razem</b>	<b>(46 731)</b>	<b>(23 160)</b>

## NOTA 23

## PODZIAŁ ZYSKU

Wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w roku 2014 zysk netto wynoszący 26.153 tys. zł. został uchwałą z dnia 2 czerwca 2015 r. przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe "Echo Investment" S. A. za 2014 rok zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 2 czerwca 2014 r.

Zysk wypracowany przez "Echo Investment" S. A. w 2015 roku proponuje się w części włączyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

## NOTA 24

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>Stan na początek okresu, w tym</b>	<b>56 710</b>	<b>9 937</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	56 710	9 937
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>35 619</b>	<b>56 710</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	35 619	56 710

## 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 31.12.2015	WARTOŚĆ BILANSOWA NA 31.12.2014
<b>Aktywa finansowe</b>				
<b>1.</b>	<b>Pożyczki i należności:</b>		<b>316 367</b>	<b>334 231</b>
	- pożyczki długoterminowe	3	21	156 987
	- pożyczki krótkoterminowe	9	278 731	131 348
	- należności handlowe	8	25 732	33 475
	- przekazane zaliczki	5	11 883	12 421
<b>2.</b>	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>		<b>35 619</b>	<b>59 082</b>
	- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10	16 571	2 372
	- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	10	19 048	56 710
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
<b>1.</b>	<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>		<b>1 553 284</b>	<b>963 386</b>
	- zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	13, 15	1 009 835	919 015
	- zobowiązania handlowe	14	25 898	18 570
	- kredyty i pożyczki	15	517 551	25 801

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: 21 marca 2016 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Maciej Drozd



Wiceprezes 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 2015 ROKU

**ECHO**  
investment

### III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. W 2015 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. Spółka świadczy również usługi generalnego realizatora inwestycji dla inwestorów zewnętrznych.

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

##### BILANS

Suma bilansowa na koniec 2015 roku zamknęła się kwotą 5 288 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2014 roku oznacza wzrost wartości o 215%.

##### Aktywa

Struktura aktywów na koniec grudnia 2015 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią 87% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią długoterminowe aktywa finansowe: 89% aktywów trwałych, natomiast inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych stanowią 10% aktywów trwałych
- aktywa obrotowe stanowią 13% aktywów, z czego udzielone pożyczki dają 41% sumy aktywów obrotowych, zapasy 45% sumy aktywów obrotowych, należności handlowe i pozostałe 9% aktywów obrotowych, a środki pieniężne (wraz z tymi o ograniczonej możliwości dysponowania) i inne aktywa pieniężne 5% sumy aktywów obrotowych.

##### Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku wynosił 3 636 mln zł, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2014 roku oznacza wzrost o 437%.
- zobowiązania długo- i krótkoterminowe stanowiły 30% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą 1 609 tys. zł

##### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- przychody netto ze sprzedaży osiągnięty na koniec grudnia 2015 roku poziom 205,9 mln zł, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 3%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec 2015 roku zamknął się kwotą 2 481 mln zł, i był wyższy o 2 481% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 2 936 mln zł i był o 11 828% wyższy niż zysk osiągnięty w 2014 roku,
- zysk netto osiągnął wartość 2 959 mln zł, co w odniesieniu do 2014 roku dało wzrost o 11 213%,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 7,17 zł

##### RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie bliskiej 57 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2015 roku przepływ środków pieniężnych na kwotę (+) 24,4 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
  - zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów (+) 115 mln zł,
  - zmiana stanu zapasów (-) 63 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2015 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę (-) 594 mln zł, a największy wpływ na to miały:
  - otrzymana dywidenda od jednostek powiązanych (+) 3 462 mln zł,

- nabycie aktywów finansowych (-) 4 082 mln zł,
- spłata udzielonych pożyczek (+) 589 mln zł,
- udzielenie pożyczek (-) 604 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec grudnia 2015 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie (+) 532 mln zł, a największy wpływ na to miały:
  - wykup dłużnych papierów wartościowych (-) 135 mln zł,
  - emisja dłużnych papierów wartościowych (+) 230 mln zł,
  - zaciągnięcie kredytów i pożyczek (+) 518 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku stan środków pieniężnych zmniejszył się o kwotę 38 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2015 roku wyniosły 19 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 Grupy to duże doświadczenie w realizacji projektów i znajomość rynku, natomiast realizacją projektów w atrakcyjnych lokalizacjach przyciąga klientów. 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, Auchan, markowe sklepy odzieżowe, kina, itp.) a w obiektach biurowych znane, największe firmy (IBM Global Services Delivery Centre, Nokia Solutions Networks, IKEA Shared Services, PKP Cargo, Samsung Electronics Polska, Orlen Oil Sp. z o.o. ). 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 w kraju jak i zagranicą 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 przyznanych 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 konsumpcyjnie 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 2015 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 2015 Grupa Kapitałowa posiadała w portfolio projekty w eksploatacji, w trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

##### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 31 grudnia 2015 portfel Grupy obejmował 10 centrów handlowych i 7 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

##### PORTFEL NIERUCHOMOŚCI

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA <sup>1</sup> [MKW]	NOI <sup>2</sup> [MLN EUR]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	73 600	12,7
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	51 000	14,4
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	42 300	12,6
Kalisz	ul. Górnośląska	Amber	35 800	5,3
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Sudecka	31 300	3,9
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 600	2,9
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park I	16 700	3,4
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park II	4 800	0,8
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15 100	2,5
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Echo	11 600	0,8
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 800	0,4
<b>CENTRA HANDLOWE</b>	<b>RAZEM</b>		<b>309 600</b>	<b>59,7</b>
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29 000	5,3
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap I)	17 800	3,2
Warszawa	ul. Konstruktorska	Park Rozwoju (etap II)	16 000	2,7
Wrocław	ul. Lotnicza	West Gate	16 500	2,8
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	13 900	2,6
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park*	11 800	1,8
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap I)	8 900	1,5
Katowice	ul. Francuska	A4 Business Park (etap II)	9 400	1,5
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200	1,2
<b>BIURA</b>	<b>RAZEM</b>		<b>129 500</b>	<b>22,6</b>
<b>PROJEKTY NA WYNAJEM</b>	<b>RAZEM</b>		<b>439 100</b>	<b>82,3</b>

\* Projekt nie uwzględnia powierzchni zajmowanej przez Grupę Kapitałową Echo.

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

- hipermarkety: Auchan, Tesco, Carrefour
- specjalistyczne sieci handlowe: Empik, RTV Euro AGD, Saturn,
- sieci odzieżowe: C&A, H&M, Zara, Reserved, TK Maxx
- sieci z branży kulturalno-rozrywkowej: Helios, Multifikino,
- sieci z branży zdrowia i urody: Douglas, Rossmann, Sephora, Super-Pharm, Hebe.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest międzynarodowym i krajowym przedsiębiorstwom oraz lokalnym firmom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: IBM Global Services Delivery Centre, Nokia Solutions Networks,

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

<sup>2</sup> NOI (net operating income) – dochód operacyjny netto z uwzględnieniem pełnego wynajmu

Grant Thornton Frąckowiak, PKP Cargo, Orlen Oil Sp. z o.o., Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Nordea Bank Polska, ING Usługi Finansowe S.A., BRIGHTONE SP.Z O.O., PKO Bank Polska, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Samsung Electronics Polska, Ericsson, Provident Polska oraz 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 W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Katowice, ul. Kościuszki	41 800	8,6	II H 2016	I H 2018
Szczecin, Galaxy, (rozbudowa)	15 100	3,3	I H 2016	II H 2017
Szczecin, Outlet Park, (etap III)	3 800	0,6	I H 2017	II H 2017
Szczecin, Outlet Park, (Fitness & Medical Center)	3 200	0,3	I H 2016	II H 2016
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>63 900</b>	<b>12,8</b>		
<b>CENTRA HANDLOWE RAZEM</b>	<b>63 900</b>	<b>12,8</b>		

#### PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR

PROJEKT	GLA [MKW]	NOI [MLN EUR]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa, Q22	52 500	14,0	II H 2013	I H 2016
Gdańsk, Tryton	23 700	3,8	II H 2013	I H 2016
Kraków, Opolska (etap I)	19 100	3,2	I H 2014	I H 2016
Wrocław, Nobilis	16 900	2,9	II H 2014	II H 2016
Katowice A4 Business Park (etap III)	12 000	2,0	I H 2015	II H 2016
Łódź, Symetris (etap I)	9 400	1,6	I H 2015	I H 2016
<b>PROJEKTY W BUDOWIE</b>	<b>133 600</b>	<b>27,5</b>		
Kraków, Opolska (etap II)	19 100	3,2	I H 2016	II H 2017
Kraków, Opolska (etap III)	19 100	3,2	II H 2017	I H 2019
Wrocław, Sagittarius (etap I i II)	24 900	4,4	I H 2016	II H 2017
Łódź, Symetris, (etap II)	9 500	1,6	I H 2016	II H 2017
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>72 600</b>	<b>12,4</b>		
<b>PROJEKTY BIUROWE RAZEM</b>	<b>206 200</b>	<b>39,9</b>		

## PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ

PROJEKT	PUM [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Kraków, Park Avenue Apartments	5 600	81,2	2H 2014	1H 2016
Kraków, Kościuszki Apartments	5 300	61,7	2H 2015	2H 2017
Kraków, Dom pod Wilgą (etap I)	6 500	51,9	2H 2015	1H 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III)	6 500	31,7	2H 2015	2H 2017
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap II)	4 500	24,6	1H 2015	1H 2017
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7 100	48,6	1H 2014	1H 2016
Poznań, Sowińskiego (etapy II - III)	7 700	55,2	1H 2015	1H 2017
Poznań, Jackowskiego	8 100	52,4	2H 2015	1H 2017
Poznań, Pod Klonami szeregi (etap III)	1 900	8,8	2H 2015	1H 2017
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II)	11 900	96,7	1H 2014	1H 2016
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III)	16 200	128,6	2H 2015	2H 2017
Wrocław, Grota - Roweckiego (etap II)	7 500	42,3	2H 2015	2H 2017
<b>PROJEKTY W REALIZACJI</b>	<b>88 800</b>	<b>683,7</b>		
Kraków, Dom pod Wilgą (etap II)	8 800	72,2	2H 2016	1H 2018
Kraków, Dom pod Wilgą (etap III)	4 600	38,7	2H 2017	2H 2019
Kraków, Rakowicka	7 500	67,4	2H 2016	1H 2018
Kraków, Rydla	7 700	58,2	1H 2017	1H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV)	4 300	21,2	1H 2016	1H 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap V)	8 600	42,3	2H 2016	2H 2018
Łódź, Wodna (etap I)	5 300	26,7	2H 2016	2H 2018
Łódź, Wodna (etap II)	8 400	43,3	2H 2018	1H 2020
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap III)	4 200	23,1	2H 2016	2H 2018
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap IV)	5 100	27,7	1H 2018	1H 2020
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5 100	35,1	1H 2017	1H 2019
Poznań, 17 MW (etap I)	8 100	45,7	2H 2016	2H 2019
Poznań, 17 MW (etap II)	4 600	25,4	2H 2017	1H 2019
Poznań, 17 MW (etap III)	5 500	30,9	2H 2018	1H 2020
Warszawa, Princess	5 100	57,0	2H 2016	1H 2018
Warszawa, Nowy Mokotów (etap IV)	3 200	28,3	1H 2016	1H 2018
Wrocław, Gdańska	4 000	29,4	1H 2017	2H 2018
Wrocław, Kępa Mieszczkańska (etap I)	6 400	39,5	2H 2016	2H 2018
Wrocław, Kępa Mieszczkańska (etap II)	4 300	26,6	1H 2017	1H 2019
<b>PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU</b>	<b>110 800</b>	<b>738,7</b>		
<b>PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM</b>	<b>199 600</b>	<b>1 422,4</b>		

## DZIAŁKI NA SPRZEDAŻ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	PRZYCHODY [MLN]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Kielce, Występa	134 500	15,5	I H 2017	II H 2017
Warszawa, Rezydencje Leśne	52 900	33,9	I H 2011	II H 2012
<b>RAZEM GRUNTY</b>	<b>187 400</b>	<b>49,4</b>		

## GRUNTY INWESTYCYJNE - PROJEKTY W FAZIE KONCEPCYJNEJ

PROJEKT	POW. DZIAŁKI [MKW]	KOMENTARZ
Warszawa, Grzybowska, Browary	43 700	
Warszawa, Woronicza, Park Rozwoju III	9 500	
Warszawa, Beethovena	28 900	
Warszawa, Taśmowa	30 800	
Lublin, Poligonowa	1 060 000	grunt na sprzedaż
Lublin	4 700	
Poznań, Hetmańska	65 300	
Poznań, Naramowice	350 000	
Poznań, Pamiątkowo	870 000	
Szczecin, Struga	25 800	
Stupsk	65 700	grunt na sprzedaż
Koszalin	39 300	grunt na sprzedaż
Katowice, Jankego	26 200	
Wrocław, Rychtalska	22 300	
Łódź, Okopowa	12 500	
Kraków, Focha, Cracovia	17 400	
Zabrze	8 100	
Kielce, Zagarnańska	6 900	
Radom	6 300	
Częstochowa	4 400	
Kijów, Dehtiarivska	43 300	
Brasov Korona, (Rumunia)	49 700	grunt na sprzedaż
Budapeszt Mundo, (Węgry)	67 700	grunt na sprzedaż
<b>RAZEM GRUNTY INWESTYCYJNE</b>	<b>2 858 500</b>	

W 2015 roku Grupa podpisała 591 przedwstępnych (nie przenosi prawa własności na kupującego) umów sprzedaży mieszkań oraz 400 umów ostatecznych (przeniesienie prawa własności na kupującego).

#### 4.2. Struktura przychodów

STRUKTURA OSIĄGNIĘTYCH PRZYCHODÓW NETTO ZE SPRZEDAŻY [W MLN ZŁ] W LATACH 2015-2014 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2015 - 31.12.2015	UDZIAŁ %	01.01.2013 - 31.12.2013	UDZIAŁ %
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	71,7	35%	64,3	30%
Usługi realizacji inwestycji	34,5	17%	55,3	26%
Obrót nieruchomościami	5,6	3%	2,7	1%
Usługi najmu	3,9	2%	3,6	2%
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe	44,7	21%	42,5	20%
Pozostałe przychody	45,6	22%	43,2	21%
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>205,9</b>	<b>100%</b>	<b>211,6</b>	<b>100%</b>

**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 2015 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 2015 roku obroty z tytułu dostaw i usług przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki z następującymi kontrahentami:

- RE-BAU Sp. z o.o.
- MOTA-ENGIL CENTRAL EUROPE S.A.

**Zmiany wśród odbiorców**

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

W 2015 roku obroty z tytułu dostaw i usług przekroczyły próg 10% przychodów netto ze sprzedaży z jednym kontrahentem:

- Galaxy - Project Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

**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**

**Zawarcie znaczącej umowy**

W dniu 22 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy opcji sprzedaży i podziału zysku (Put Option and Profit Sharing Agreement) pomiędzy Spółką jako sprzedającym, FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („Columbus”), podmiotem zależnym od Michała Sołowowa, jako kupującym oraz Michałem Sołowowem jako gwarantem („Umowa Opcji”).

Podstawowym celem zawarcia Umowy Opcji jest ograniczenie ryzyka inwestycyjnego Spółki związanego z budową i komercjalizacją budynku biurowego Q22, zlokalizowanego na działce przy zbiegu alei Jana Pawła II oraz ulicy Grzybowskiej w Warszawie („Nieruchomość”).

Na podstawie Umowy Opcji Spółka uzyskała uprawnienie sprzedaży udziałów w spółce Projekt Echo – 70 sp. z o.o., która jest podmiotem zależnym od Spółki i właścicielem Nieruchomości („Echo-70”) („Prawo Opcji”), na warunkach tam przewidzianych.

Spółka jest uprawniona do skorzystania z Prawa Opcji w terminie 6 miesięcy od chwili otrzymania pozwolenia na użytkowanie Nieruchomości. Cena sprzedaży udziałów w przypadku skorzystania z Prawa Opcji będzie równa kapitałom własnym wniesionym do Echo-70, powiększonym o uzgodnione w Umowie Opcji oprocentowanie, pomniejszonym o niektóre koszty związane z inwestycją w Nieruchomość. W wypadku nieskorzystania z Prawa Opcji przez Spółkę Columbus uzyska uprawnienie, wedle jego wyboru (i) do otrzymania udziału w hipotetycznym zysku Spółki z inwestycji w Echo-70, wyliczonym na podstawie zadeklarowanej przez Echo wartości Nieruchomości („Wartość Nieruchomości”) („Zysk”) w wysokości 75% takiego Zysku; albo (ii) do nabycia udziałów w Echo-70 po cenie wyliczonej na podstawie Wartości Nieruchomości obniżonej o udział w Zysku.

W Umowie Opcji Columbus zobowiązał się spowodować, że w wypadku gdyby Spółka nie była w stanie zaciągnąć części finansowania od podmiotów trzecich z przyczyn leżących poza jej kontrolą („Brakujące Finansowanie”), Spółce zostanie udzielona pożyczka w wysokości 60% Brakującego Finansowania („Pożyczka”). Pożyczka może zostać podporządkowana finansowaniu udzielonemu przez podmioty trzecie na żądanie tych podmiotów. Dodatkowo w przypadku nabycia udziałów

w Echo-70 Columbus zobowiązał się spłacić (i) pożyczki udzielone Echo-70 przez Spółkę i jej podmioty zależne wraz z narosłymi odsetkami; oraz (ii) wszelkie finansowanie udzielone przez podmioty trzecie wraz z narosłymi odsetkami, które jest związane z Nieruchomością („Finansowanie Zewnętrzne”), chyba że przed przeniesieniem udziałów w Echo-70 Columbus otrzyma pisemną zgodę od podmiotów udzielających Finansowania Zewnętrznego na nabycie tych udziałów a Spółka wraz z jej podmiotami zależnymi zostanie w pełni i bezwarunkowo zwolniona z wszelkich zobowiązań pozostających w mocy w związku z Finansowaniem Zewnętrznym.

W Umowie Opcji strony przewidziały również powołanie na podstawie odrębnej umowy wyspecjalizowanego podmiotu („TIC Monitor”) („Umowa z TIC Monitor”), który będzie dostarczał Spółce oraz Columbusowi miesięczne raporty stanowiące podstawę do określenia płatności na podstawie Umowy Opcji.

W Umowie Opcji został przewidziany obowiązek zapłaty kar umownych w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania podstawowych zobowiązań Spółki oraz Columbusa, które to kary umowne mają zostać zabezpieczone gwarancjami wystawionymi przez instytucje finansowe (banki lub ubezpieczycieli).

Columbus będzie zobowiązany zapłacić Spółce (i) karę umowną w wysokości 220.000.000 zł, w wypadku gdy Columbus lub wskazany przez niego podmiot, pomimo skutecznego skorzystania przez Spółkę z Prawa Opcji, nie nabędzie udziałów w Echo-70 z winy Columbusa; lub (ii) karę umowną w wysokości 180.000.000 zł w wypadku umyślnego spowodowania przez Columbusa lub Michała Sołowowa, że TIC Monitor nie dostarczy w terminie stosownych obliczeń. Zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przekraczających wysokość tych kar. Dodatkowo, zgodnie z Umową Opcji, Michał Sołowow udzielił Spółce poręczenia za wszystkie zobowiązania Columbusa lub wskazanego przez Columbusa podmiotu, które wynikają z Umowy Opcji. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 670.000.000 zł i obowiązuje do 31 grudnia 2022 r.

Spółka będzie zobowiązana zapłacić Columbusowi (i) karę pieniężną w wysokości 180.000.000 zł w wypadku niewykonania Prawa Opcji lub niezłożenia Columbusowi oferty sprzedaży udziałów w Echo-70 w terminach określonych w Umowie Opcji; lub (ii) karę pieniężną w wysokości 180.000.000 zł, jeżeli TIC Monitor nie otrzyma we wskazanym terminie danych niezbędnych do dokonania obliczeń zgodnie z Umową z TIC Monitor.

#### **Zawarcie znaczącej umowy**

W dniu 24 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy zlecenia wystawienia gwarancji ubezpieczeniowej należytego wykonania umowy pomiędzy Spółką a Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie („PZU”) („Umowa”).

Na podstawie Umowy PZU zobowiązało się udzielić na zlecenie Spółki gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („Columbus”) do kwoty 180.000.000 zł, która będzie zabezpieczać płatność kar umownych lub udziału w hipotetycznym zysku Spółki z inwestycji w spółkę Projekt Echo – 70 sp. z o.o., przewidzianych w umowie opcji sprzedaży i podziału zysku (Put Option and Profit Sharing Agreement), o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2015 z 22 czerwca 2015 r. („Gwarancja”). Gwarancja będzie ważna przez okres 12 miesięcy od dnia jej wystawienia. Termin ważności Gwarancji będzie mógł zostać przedłużony, jednak nie dalej niż do 31 grudnia 2018 r.

W przypadku wystawienia Gwarancji Spółka zobowiązana będzie do zapłaty miesięcznej składki obliczanej od wartości sumy gwarancyjnej wystawionej Gwarancji a także spowoduje, że na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Spółki zostaną ustanowione hipoteki o najwyższym pierwszeństwie w celu zabezpieczenia wierzytelności PZU wynikających z Umowy.

Spółka zobowiązała się również zwolnić PZU z odpowiedzialności za wszelkie zobowiązania jakie mogą wyniknąć w związku z zawarciem Umowy. W szczególności w przypadku dokonania wypłaty z tytułu Gwarancji Spółka zobowiązała się do zwrotu PZU wszystkich kwot, które PZU wypłaci Columbusowi realizując Gwarancję.

#### **Rozpoczęcie analizy strategicznej portfela nieruchomości**

Zgodnie z Komunikatem Nr 28/2015 z 24 sierpnia 2015 roku Spółka rozpoczęła proces analizy strategicznej posiadanego portfela nieruchomości i związanych z nimi możliwości biznesowych. W związku z powyższym Spółka jest w trakcie pozyskiwania zewnętrznych doradców, w tym doradców finansowych.

**Zawarcie umów nabycia certyfikatów inwestycyjnych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta**

W dniu 18 listopada 2015 roku, pomiędzy Emitentem (dalej: „Kupujący”) a podmiotem bezpośrednio i pośrednio w 100% zależnym od Emitenta, spółką BARCONSEL HOLDINGS LIMITED z siedzibą w Nikozji (Cypr) wpisaną do Rejestru pod numerem HE 227819 (dalej: „Sprzedający”) zawarte zostały umowy dotyczące nabycia przez Emitenta:

7.003 (słownie: siedem tysięcy trzy) imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii C i D (3.409 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 3.594 certyfikatów inwestycyjnych serii D, wyemitowanych przez FORUM XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFI 586 prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie;

1.490 (słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt) imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii D i E (559 certyfikatów inwestycyjnych serii D oraz 931 certyfikatów inwestycyjnych serii E, wyemitowanych przez FORUM XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFI 536 prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie;

3.376.443 (słownie: trzy miliony trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta czterdzieści trzy) imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii B, wyemitowanych przez FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFI 1 048 prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

Łączna wartość umów przenoszących własność ww. certyfikatów inwestycyjnych wyniosła 4.068.183 tys. zł (słownie: cztery miliardy sześćdziesiąt osiem milionów sto osiemdziesiąt trzy tysiące złotych).

Cena sprzedaży zostanie zapłacona bezpośrednio przez Kupującego na rzecz Sprzedającego w terminie do dnia 31 grudnia 2015.

Nabycie ww. aktywów zostanie sfinansowane przez Emitenta ze środków własnych Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

Wartość ewidencyjna zbywanych certyfikatów w księgach rachunkowych spółki BARCONSEL HOLDINGS LIMITED wynosi 809.832 tys. EUR co na dzień przekazania raportu stanowi równowartość w złotych polskich 3.437.010 tys. zł (słownie: trzy miliardy czterysta trzydzieści siedem milionów dziesięć tysięcy złotych).

Powyższe umowy mają na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, poprzez wyeliminowanie Sprzedającego (spółki z siedzibą na Cyprze) jako podmiotu pośredniego w kontroli Emitenta nad Funduszami Inwestycyjnymi Zamkniętymi.

Powyższe umowy mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Emitenta i całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

**Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy**

UCHWAŁA Zarządu Echo Investment S.A. w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015

§ 1 Zarząd Echo Investment S.A., działając na podstawie art. 349 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 16 ust 3 Statutu Spółki, biorąc pod uwagę, że zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 wykazało zysk netto w wysokości 26 153 000 złotych;

postanawia warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015 (dalej „Zaliczka Dywidendowa”) na następujących zasadach:

1. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniesie 590 147 532,26 zł (dalej Łączna Kwota Zaliczki Dywidendowej). Łączna Kwota Zaliczki Dywidendowej nie przekracza połowy zysku Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 września 2015r. i obejmującym okres 01.01.2015r. – 30.09.2015r. zbadanym przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audit Polska Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie, powiększonego o kapitał rezerwy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę zaległej dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 21 grudnia 2015r. oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne.

2. Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień Uchwały: 412 690 582.

3. Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona w dwóch ratach:

a) pierwsza rata w wysokości 0,72 zł na 1 akcję oraz w łącznej kwocie 297 137 219,04 zł - w dniu 10 lutego 2016r. (I Rata Zaliczki Dywidendowej);

b) druga rata w wysokości 0,71 zł na 1 akcję oraz w łącznej kwocie 293 010 313,22 zł - do dnia 30 grudnia 2016 (II Rata Zaliczki Dywidendowej).

W przypadku, gdy dywidenda za rok 2015 będzie wyższa niż łączna Kwota Zaliczki Dywidendowej, II Rata Zaliczki Dywidendowej zostanie wypłacona w dacie wypłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą dywidendy za rok 2015 a łączną Kwotą Zaliczki Dywidendowej.

4. Do Zaliczki Dywidendowej będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 lutego 2016r. tj. na 7 dni przed wypłatą I Raty Zaliczki Dywidendowej.

§ 2 Zaliczka Dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## 6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2015 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

## 6.3. Umowy ubezpieczenia

PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA	UBEZPIECZYCIEL	SUMA UBEZPIECZENIA [W TYS. ZŁ]
polisy majątkowe	TU Compensa S.A.	85 190
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., Generali S.A	171 538
polisy ryzyk budowlano montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A.,	142 829
<b>SUMA UBEZPIECZENIA RAZEM:</b>		<b>399 557</b>

## 6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Spółka w 2015 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 na 31 grudnia 2015 wchodziło 169 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną.

JEDNOSTKI ZALEŻNE:

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
2	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
3	"Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o." S.k.a. (dawniej: „Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
4	„A4 Business Park - Iris Capital Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
5	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
6	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
7	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
8	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
9	„Dellia Investments” S.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	"Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo 62 – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
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 – Babka Tower Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
14	"Echo - Babka Tower Sp. z o.o." - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
15	"Echo - Browary Warszawskie" Sp. z o.o. (dawniej: „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	"Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o." Sp. k. (dawniej: „Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	"Echo - Centrum Przemysł - Projekt Echo - 118 Sp. z o.o." S.k.a. (dawniej: „Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
18	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
20	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
22	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	"Echo Innovations - Projekt Echo - 99 Sp. z o.o." Sp. K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo – Nowy Mokołów” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo – Nowy Mokołów Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
32	„Echo - Park Rozwoju” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	„Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
34	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
35	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	“Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	“Echo – West Gate Sp. z o. o.”	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	„Echo – West Gate Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
41	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	“Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
44	“Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	„Echo - Aurus” Sp. z o.o.
45	“Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
46	“Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o. o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	“Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
48	“EBR Global Services” Sp z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	“Elmira Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	“El Project Cypr - 1” Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
51	“El Option” S.A.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
52	“Farrina Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
53	„Galaxy - Projekt Echo - 106 Sp. z o. o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
54	“Galeria Katowice - Projekt Echo 120 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
55	„Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
57	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
58	„Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
59	„GP Development” sarl	Luksemburg	100%	„Barconsel Holdings” Ltd
60	„GP Office’ Sarl	Luksemburg	100%	„Barconsel Holdings” Ltd
61	„GP Retail” sarl	Luksemburg	100%	„Barconsel Holdings” Ltd
62	„Grupa Echo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	„Iris Capital” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	“Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
65	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
66	“Magellan West” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Mena Investments” Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	“Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
69	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
70	„Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Park Postępu - Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
72	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o.” S.k.a.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
73	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. „ S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
74	„Princess Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
76	„Projekt CS” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	„Projekt Echo - 93” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 95” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt Echo - 96” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 97” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 98” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 99” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Echo - 101” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	„Projekt Echo - 102” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt Echo - 103” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	XXXIV FIZ Forum
90	„Projekt Echo - 104” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
92	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	„Projekt Echo - 111” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	„Projekt Echo - 112” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
98	„Projekt Echo - 113” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
99	„Projekt Echo - 114” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
100	„Projekt Echo - 115” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	„Projekt Echo - 116” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	„Projekt Echo - 117” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
103	„Projekt Echo - 118” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	„Projekt Echo - 119” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
105	„Projekt Echo - 120” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
106	„Projekt Echo - 121” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
107	„Projekt Echo - 122” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
108	„Projekt Echo - 123” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
109	„Projekt Echo - 124” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
110	„Projekt Echo - 125” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
111	„Projekt Echo - 126” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
112	„Projekt Echo - 127” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
113	„Projekt Echo - 128” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
114	„Projekt Echo - 129” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
115	„Projekt Echo - 130” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
116	„Projekt Echo - 131” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
117	„Projekt Echo - 132” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
118	„Projekt Echo - 133” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
119	„Projekt Echo - 135” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
120	„Projekt Echo - 136” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
121	„Projekt Echo - 137” Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
122	„Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
123	„Projekt Echo – 133 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
124	„Projekt Echo - 134 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
125	„Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
126	„Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
127	„Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
128	„Projekt Echo Galeria Kielce – Projekt Echo - 109 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
129	„Projekt Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
130	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
131	„Projekt - Pamiątkowo” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
132	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
133	“Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o.” - S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
134	“Projekt 4 - Projekt Echo 116 Sp. z o.o.” S.K.A. (dawniej: „Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
135	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
136	“Projekt 11 - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt 11 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.)	Kielce	100%	60 FIZ Forum
137	„Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
138	„Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
139	„Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum

LP	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
140	„Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
141	„Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
142	„Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
143	„Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
144	„Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
145	„Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
146	„Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
147	„Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
148	„Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o.” S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
149	„Pure Systems” Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
150	„SPV Office – 1” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
151	„SPV Development” SCSp	Luksemburg	100%	60 FIZ Forum
152	„SPV Office – 2” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
153	„SPV Office – 3” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
154	„SPV Office – 4” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
155	„SPV Office – 5” SCSp	Luksemburg	100%	XXIX FIZ Forum
156	„SPV Retail – 1’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
157	„SPV Retail – 2’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
158	„SPV Retail – 3’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
159	„SPV Retail – 4’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
160	„SPV Retail – 5’ SCSp	Luksemburg	100%	XXXIV FIZ Forum
161	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
162	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
163	„Verwood Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
164	„Vilea Investments” Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
165	„Vousoka” Ltd	Nikozja	100%	“El Project Cypr - 1” Ltd
165	„Vousoka Polska” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
167	„Vousoka Polska Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
168	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cypr - 1 Ltd
169	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	60 FIZ Forum

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez XXIX FIZ Forum i XXXIV FIZ Forum oraz 60 FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

## 7.2. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

### Nieruchomości

W 2015 roku spółki zależne od Echo Investment nabyły następujące nieruchomości:

MIASTO	ULICA	POW.	PRZEZNACZENIE
Wrocław	Kępa Mieszczańska	0,8 ha	projekty mieszkaniowe
Wrocław	Rychtańska	2,2 ha	projekty mieszkaniowe
Kraków	Rakowicka	0,4 ha	projekty mieszkaniowe
Warszawa	Woronicza	0,9 ha	projekty biurowe

## 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 2015 roku nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi 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 2015

NAZWA BANKU	CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ	WALUTA KREDYTU	KWOTA KREDYTU WG UMOWY [W TYS. ZŁ]	STAN WYKORZYSTANIA KREDYTU NA DZIEŃ 31.12.2015 [W TYS. ZŁ]	RODZAJ STOPY %	OSTATECZNY TERMIN SPŁATY
ALIOR BANK S.A.	Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym	PLN	30 000	-	3M WIBOR + marża	30.01.2016*
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	75 000	-	1M WIBOR + marża	30.06.2016
BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	75 000	15 582	1M WIBOR + marża	30.07.2016
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny w rachunku kredytowym	PLN	75 000	**	1M WIBOR + marża	18.08.2017
<b>RAZEM</b>			<b>255 000</b>	<b>15 582</b>		

\* 29 stycznia 2016 roku został podpisany aneks do Umowy Kredytowej wydłużający okres dostępności kredytu o kolejne 12 miesięcy tj. do 30 stycznia 2017 roku.

\*\* stan wykorzystania linii wielocalowej na 31.12.2015 roku z tytułu udzielonych przez Bank PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. gwarancji wynosi: 2 155 tys. PLN

### 9.2. Umowy instrumentów dłużnych

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

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

do wyemitowania obligacji wynosi 1 mld PLN. Obligacje emitowane pod Programem Emisji Obligacji emitowane są jako niezabezpieczone papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Ostateczne warunki emisji ustalane są przed dokonaniem emisji w trakcie trwania Programu Emisji Obligacji.

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Program Emisji pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

Dnia 18 maja 2015 roku Spółka Echo Investment S.A. wykupiła obligacje na łączną kwotę 115 mln PLN.

22 października 2015 roku Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela, zdematerializowane na łączną wartość nominalną 230 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 23 kwietnia 2018 roku. Kod ISIN obligacji to: PLECHPS00191. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacane będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Ponadto dnia 22 października 2015 roku Spółka nabyła 200 sztuk obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 20 mln PLN z emisji serii 1/2011 na 145 mln PLN, z terminem wykupu dnia 11 lutego 2016

#### ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

NAZWA BANKU	[NUMER NOWOTOWANIA NA BONDSLOT	CHARAKTER INSTRUMENTU	KWOTA WYKORZYSTANA [W TYS. ZŁ]	TERMIN WYKUPU OBLIGACJI	WARUNKI OPROCENTOWANIA
mBank S.A.	NIENOTOWANE	Obligacje	*125 000	11.02.2016	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00118)	Obligacje	200 000	28.04.2017	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN:PLECHPS00191)	Obligacje	230 000	23.,04.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00126)	Obligacje	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00134)	Obligacje	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża
mBank S.A.	(ISIN : PLECHPS00159)	Obligacje	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża
<b>Obligacje niepubliczne</b>			<b>805 500</b>		
Emisja serii A	[ISIN : PLECHPS00142]	Obligacje	50 000	26.06.2016	WIBOR 6M + marża
Emisja serii B	[ISIN : PLECHPS00167]	Obligacje	25 000	02.07.2016	WIBOR 6M + marża
Emisja serii C	[ISIN : PLECHPS00175]	Obligacje	75 000	04.03.2018	WIBOR 6M + marża
Emisja serii D	[ISIN : PLECHPS00183]	Obligacje	50 000	20.04.2018	WIBOR 6M + marża
<b>Obligacje publiczne</b>			<b>200 000</b>		
<b>RAZEM</b>			<b>1 005 500</b>		

\*Obligacje zostały wykupione w dacie wykupu tj. .11 lutego 2016 roku

### 9.3. Umowy pożyczek

#### POŻYCZKI OTRZYMANE WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
ECHO - AURUS SP Z O.O.	195 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
ECHO-SPV 7 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	306 000	Wibor 3M + marża	31 grudzień 2016
<b>Razem:</b>	<b>501 000</b>		

## 10. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

### I. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
pozostałe - jednostki niepowiązane	21		
<b>Razem:</b>	<b>21</b>		

### II. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

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

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

### 11.1. Umowy poręczeń

#### I. Udzielone poręczenia na dzień 31 grudnia 2015 roku

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [W TYS.]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	222 385	obowiązywać będzie do momentu spełnienia warunków określonych w umowie poręczenia, jednakże nie później niż do 31.12.2025 r.	Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązania spółki Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy kredytu zawartej 19.12.2013 r., umowy ramowej z dnia 19.04.2011 r. oraz umowy nr 2013/127/DDF z dnia 17.09.2013 r. Część poręczenia w walucie EUR.

#### II. Zmiany umów poręczeń udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2015:



W dniu 30.06.2015 r. wygasło poręczenie w wysokości 15 000 000,00 PLN wystawione przez Echo Investment S.A. na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zwrotu 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.

### III. Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2015 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu: nie wystąpiły,
- z tytułu realizacji projektów: nie wystąpiły.

## 11.2. Umowy gwarancji

### I. Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 grudnia 2015 roku

GWARANT	WARTOŚĆ [W TYS.]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
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.
Echo Investment S.A.	21 308	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.	27 295	obowiązująca 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.
Echo Investment S.A.	38 354	do dnia 30.07.2021 r.	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu, II etap. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	13 148	obowiązująca będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji rozbudowy CHR Galeria Sudecka w Jeleniej Górze oraz pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Echo Investment S.A.	255 690	do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 06.02.2018 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów, pokrycia braku środków własnych, zobowiązań z tytułu obsługi długu oraz umów hedgingowych, wsparcie w organizacji procesu budowy w okresie realizacji projektu biurowego Q22 w Warszawie na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. oraz PKO BP S.A.
Echo Investment S.A.	34 974	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Tryton Business House w Gdańsku na rzecz HSBC BANK plc.
Echo Investment S.A.	27 106	do 12 miesięcy od Ukończenia Budowy	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Opolska Business Park I etap w Krakowie na rzecz HSBC BANK plc.
Echo Investment S.A.	11 200	do dnia 30.01.2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West Gate we Wrocławiu.
PZU S.A.	36 900	do dnia 16.07.2016 r.	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
PZU S.A.	180 000	do dnia 16.07.2016 r.	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
Echo Investment S.A.	12 543	do dnia 31.01.2016 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji II etapu projektu biurowego A4 Business Park w Katowicach.

### II. Zmiany umów gwarancji udzielonych przez Echo Investment S.A. w roku 2015:

W dniu 15 marca 2015 r. wygasła gwarancja w wysokości 134 460,00 PLN wystawiona przez PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

W dniu 18 marca 2015 r. Echo Investment S.A. udzieliło gwarancji na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West Gate we Wrocławiu przez Kredytobiorcę - Echo - West Gate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (podmiot zależny od Emitenta). Kwota gwarancji to 11 200 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 30 stycznia 2016 r.

W dniu 25 marca 2015 r. wygasta gwarancja w wysokości 2 376 535,24 EUR wystawiona przez Echo Investment S.A. na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. jako zabezpieczenie niewypetnienia zobowiązań wynikających z umowy najmu powierzchni biurowej w obiekcie Aquarius Business House II etap we Wrocławiu zawartej 19 listopada 2012 r.

W dniu 29 kwietnia 2015 r. wygasta gwarancja bankowa w wysokości 100 770,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

W dniu 7 maja 2015 r. wygasta gwarancja bankowa w wysokości 188 332,50 PLN wystawiona przez Bank PKO BP SA na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Bełchatowie.

W dniu 30 czerwca 2015 r. wygasta umowa gwarancji w wysokości 7 091 772,80 EUR zawarta w dniu 31 marca 2014 r. pomiędzy BNP Paribas Bank Polska SA, a A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA (podmiot zależny od Emitenta) jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego A4 Business Park I oraz II etap w Katowicach.

W dniu 6 lipca 2015 r. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. jako zabezpieczenie nienależytego wykonania umowy z dnia 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 36 900 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 6 lipca 2016 r.

W dniu 6 lipca 2015 r. Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. udzielił gwarancji na rzecz FTF Columbus S.A. jako zabezpieczenie nienależytego wykonania umowy z dnia 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. Kwota gwarancji to 180 000 000,00 PLN. Gwarancja jest ważna do 6 lipca 2016 r.

W dniu 16 lipca 2015 r. Bank BGŻ BNP Paribas S.A. udzielił gwarancji bankowej na rzecz Gminy Katowice jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań płatniczych z tytułu podatku od nieruchomości przez spółkę A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta) zgodnie z decyzją z dnia 12 maja 2015 r. Kwota gwarancji 886 336,50 PLN. Gwarancja jest ważna do 30 września 2019 r.

W dniu 10 sierpnia 2015 r. wygasta gwarancja bankowa w wysokości 88 466,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Izby Celnej w Łodzi jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Olimpia w Bełchatowie.

W dniu 31 sierpnia 2015 r. wygasta gwarancja bankowa w wysokości 151 250,00 PLN wystawiona przez Bank PKO BP S.A. na rzecz Izby Celnej w Kielcach jako zabezpieczenie niewykonania zobowiązań wynikających z loterii promocyjnej organizowanej w CHR Galeria Echo w Kielcach.

W dniu 7 września 2015 r. Echo Investment udzieliło gwarancji na rzecz Banku BGŻ BNP Paribas S.A. jako zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji II etapu inwestycji A4 Business Park w Katowicach przez Kredytobiorcę - A4 Business Park – „Iris Capital” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna od Emitenta). Kwota gwarancji to 2 943 345,80 EUR. Gwarancja jest ważna do 31 stycznia 2016 r.

### **III. Wartość otrzymanych przez Spółkę gwarancji, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2015 roku, to:**

- z tytułu umowy najmu to 40,13 tys. PLN
- z tytułu umów realizacji to: 18,35 mln PLN, 9,06 tys. EUR

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

### **Emisja obligacji**

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent” , „Spółka”) informuje, iż w ramach podpisanego z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (RB nr 7/2011 z dnia 1 lutego 2011 roku), Spółka wyemitowała w dniu 22 października 2015 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 230 mln PLN.

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1000 PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 23 kwietnia 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. 30 czerwca 2015 r., wynosi 981 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 31,93% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku.

Środki z bieżącej emisji zostaną przeznaczone na spłatę 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.

### 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 2015 rok.

### 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

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 2015 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 spadku przychodów netto ze sprzedaży. Wzrost zysku operacyjnego wynika z otrzymanych dywidend od spółek zależnych (NOTA 20B).

**Wskaźnik marży zysku bilansowego netto** (zysk netto/przychody) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany jest wzrostem zysku netto przy spadku przychodów ze sprzedaży. Oprócz dywidend wymienionych powyżej na wartość wskaźnika wpływ miały wyższe koszty finansowe.

**Stopa zwrotu z aktywów ROA** (zysk netto / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim spowodowany został szybszym wzrostem zysku netto (dywidendy) niż wzrost wartości aktywów (zakup certyfikatów inwestycyjnych).

**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	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	1 652,6%	62,3%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	1 436,9%	12,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	55,9%	1,6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	81,4%	3,8%

## WSKAŹNIKI ROTACJI

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, iż do zapasów 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 produkcja dóbr szybko zbywalnych.

**Rotacja zapasów w dniach** (stan zapasów \*360 / przychody) – spadek wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego spowodowany jest spadkiem wartości zapasów przy wzroście przychodów ze sprzedaży. Co oznacza, że spółka sprzedała więcej mieszkań niż poniosła nakładów na realizację nowych.

**Rotacja należności krótkoterminowych w dniach** (stan należności krótkoterminowych\*360 / przychody) - wzrost tego wskaźnika spowodowany jest wzrostem należności krótkoterminowych (udzielenie pożyczek) przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży netto.

**Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług** (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług \* 360 / przychody) – wzrost wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży.

### WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ROTACJI

WSKAŹNIKI ROTACJI	31.12.2015	31.12.2014
Rotacja zapasów w dniach	533	581
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	595	349
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	45	32

## WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

**Wskaźnik bieżący current ratio** (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (przede wszystkim zaciągnięcie pożyczek od spółek z Grupy). Po wyeliminowaniu pożyczek wewnętrznych spadek wskaźnika nie jest tak duży a jego wartość jest na poziomach wzorcowych, co świadczy o stabilnej kondycji finansowej Spółki.

**Wskaźnik szybki quick ratio** ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe) – spadek tego wskaźnika spowodowany jest wzrostem zobowiązań krótkoterminowych. Zmiana zapasów i zobowiązań krótkoterminowych została wyjaśniona przy poprzednich wskaźnikach. Wyeliminowanie zaciągniętych przez Spółkę pożyczek wewnętrznych spowodowałaby że wskaźnik ten utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

**Wskaźnik natychmiastowy cash ratio (środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)** – spadek wskaźnika wynika ze wzrostu zobowiązań przy jednoczesnym spadku środków pieniężnych. I tu wyeliminowanie wewnętrznych pożyczek powoduje znaczną poprawę wskaźnika. Ponadto Spółka posiada wysokie linie kredytowe w rachunkach bieżących umożliwiające szybki dostęp do gotówki, co całkowicie niweluje ryzyko utraty płynności.

### WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW PŁYNNOŚCI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik bieżący (current ratio)	0,81	2,53
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,45	1,10
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,04	0,25

**WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA:**

**Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi** (kapitał własny / aktywa ogółem) – wzrost wskaźnika wynika z szybszego tempa wzrostu kapitałów własnych (dywidendy) w stosunku do wzrostu aktywów (zakup certyfikatów).

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

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia** (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) – spadek wskaźnika wynika z szybszego wzrostu aktywów (zakup certyfikatów) w stosunku do tempa wzrostu zobowiązań. Utrzymywanie się wskaźnika w przedziale poziomów bardzo bezpiecznych świadczy, że wartość zadłużenia Spółki jest na bezpiecznych poziomach w odniesieniu do jego aktywów.

**Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego** (zobowiązania ogółem / kapitał własny) – spadek tego wskaźnika w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z wolniejszego wzrostu zobowiązań ogółem w stosunku do wzrostu kapitałów własnych.

## WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	69%	40%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	79%	63%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	30%	60%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	44%	148%

## 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. Projekty mieszkaniowe finansowane są ze środków własnych Spółki.

Pozyskiwanie nowych nieruchomości pod przyszłe projekty odbywa się ze środków własnych Spółki 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

- Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w roku 2015:
  - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
    - w Krakowie (Hortus Apartaments przy ul. Korzeniowskiego
    - w Łodzi (Osiedle Jarzębinowe przy ul. Okopowej)
    - w Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Osiedle Jaśminowe I przy ul. Karpia, Pod Klonami szeregi II przy ul. Rubież)
    - w Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, Nowy Mokotów I przy ul. Konstruktorskiej, os. Zeusa na Bemowie)
    - we Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej)
  - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
    - w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe etap I, II i III)
  - sprzedaż działki:
    - w Kielcach przy Al. Solidarności

- sprzedaż udziałów Spółki Wan 11 Sp. z o.o.
  - umowy związane z realizacją projektów:
    - o zastępstwo Inwestycyjne,
    - o przygotowanie Inwestycji,
  - umowy ze spółkami zależnymi:
    - dotyczące obsługi finansowania, obsługi prawnej, obsługi sekretarskiej, marketingu, rekomercjalizacji, nadzoru nad zarządzaniem oraz znaku towarowego
    - dzierżawy sprzętu komputerowego,
    - pośrednictwa: w sprzedaży mieszkań, w sprzedaży projektów, w wynajmie powierzchni komercyjnych,
    - pośrednictwa finansowego,
    - obsługi płatności,
    - ustanowienie zabezpieczeń,
    - świadczenie usług marketingowych,
  - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Spółkę nieruchomości w Warszawie
  - 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 2015:
- utworzenie w kosztach ogólnego zarządu rezerwy na koszty związane z obsługą sprzedaży 75% portfela nieruchomości eksploatacyjnych: 34,8 mln PLN.
3. Na dzień 31 grudnia 2015 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 Grupy 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
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego,
- wzrost dynamiki sprzedaży detalicznej.

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,
- 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,
- 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 kapitałowej Echo Investment na rynku nieruchomości w 2015 przedstawiają poniższe tabele:

### PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2015 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Warszawa	Konstruktorska	Park Rozwoju (etap II)
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap II)
biura	Wrocław	Lotnicza	West Gate
centra handlowe	Jelenia Góra	Jana Pawła II	Galeria Sudecka (rozbudowa)
centra handlowe	Szczecin	Struga	Outlet Park (etap II)
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap II)
mieszkania	Kraków	Bronowicka	Bronowicka 42
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami (etap II) szeregi
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckiego	Grota 111 (etap I)

### PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2015 ROKU

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap III)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap I)
mieszkania	Kraków	Spiska	Dom Pod Wilgą
mieszkania	Kraków	Kościuszki	Kościuszki
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap III)
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap II)
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap II i III)
mieszkania	Poznań	Jackowskiego	Jackowskiego
mieszkania	Poznań	Naramowice	Pod Klonami szeregi (etap III)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap III)
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckiego	Grota 111 (etap II)

W 2016 roku Spółka zamierza rozpocząć realizację i oddać do użytkowania kolejne projekty przedstawione w tabeli poniżej. Rozpocznie się realizacja 114 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej oraz 994 sztuk mieszkań. Z puli obecnie realizowanych inwestycji Grupa w roku 2016 zamierza oddać do użytkowania 6 projektów biurowych, 1 obiekt usługowo-handlowy i 3 projekty mieszkaniowe. Sumarycznie planowana do oddania w 2016 roku powierzchnia wynajmowana wyniesie 138,1 tys. mkw. i 387 sztuk mieszkań. Spółka również nie wyklucza rozpoczęcia realizacji któregoś z projektów w fazie koncepcyjnej.

#### PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA REALIZACJI W ROKU 2016

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap II)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap II)
biura	Wrocław	Sucha	Sagittarius (etap I i II)
centra handlowe	Katowice	Kościuszki	Galeria Libero
centra handlowe	Szczecin	Wyzwolenia	Galaxy rozbudowa
centra handlowe	Szczecin	Struga	Fitness i Przychodnia
mieszkania	Kraków	Spiska	Dom Pod Wilgą (etap II)
mieszkania	Kraków	Rakowicka	
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap IV i V)
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap III)
mieszkania	Poznań	Naramowice	17 MW1
mieszkania	Warszawa	Puławska	Princess
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap IV)
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckieg	Grota 111 (etap III)

#### PROJEKTY PLANOWANE DO ODDANIA DO UŻYTKOWANIA W ROKU 2016

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Gdańsk	Jana z Kolna	Tryton
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap I)
biura	Katowice	Francuska	A4 Business Park (etap III)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap I)
biura	Warszawa	Grzybowska	Q22
biura	Wrocław	Plac Grunwaldzki	Nobilis Business House
centra handlowe	Szczecin	Struga	Fitness i Przychodnia
mieszkania	Kraków	Czarodziejska	Park Avenue
mieszkania	Poznań	Sowińskiego	Park Sowińskiego (etap I)
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap II)

Na wyniki Spółki w roku 2016 będzie mieć wpływ sprzedaż działki w Lublinie i w Braszowie (Rumunia).

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

W 2015 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 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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, ODREBNI 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. na dzień 31 grudnia 2015 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.399 tysięcy złotych,
- Maciej Drozd pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 734 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.238 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. pobrały premie w kwocie 5.561 tysięcy złotych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2014 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A.:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.084 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 983 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 857 tysięcy złotych.

**20.2. Wynagrodzenie osób nadzorujących**

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 44 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysiące złotych,
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 32 tysiące złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Stefan Kawalec pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 31 tysięcy złotych,
- Przemysław Krych pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Maciej Dyjas pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych,
- Nebil Senmam pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 19 tysięcy złotych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2014 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 Waniółka 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).

## 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 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2015 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
<b>Karim Khairallah</b> - Przewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Laurent Luccioni</b> - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Maciej Dyjas</b> - Członek Rad Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Sebastian Zilles</b> - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Przemysław Krych</b> - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Nebil Senman</b> - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Stefan Kawalec</b> - 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 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

OSOBA NADZORUJĄCA	STAN NA 31.12.2015 [SZT.]	WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ AKCJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA	% KAPITAŁU AKCYJNEGO
<b>Piotr Gromniak</b> – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Maciej Drozd</b> – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Artur Langner</b> – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
<b>Waldemar Lesiak</b> – 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 25 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka Ernst & Young Audit Polska Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 130 (Biegły Rewident), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment za rok 2015.

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

- należne z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2015 rok: 170 000 zł, natomiast wynagrodzenie zapłacone za badanie analogicznych sprawozdań za 2014 rok to 100 000 zł,
- z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok 411 000 zł oraz zapłacone z tytułu przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok: 125 000 zł.

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak

Prezes Zarządu

Maciej Drozd

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak

Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 marca 2016 r.

## IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2015 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 2015 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

Maciej Drozd

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak

Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 marca 2016 roku



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU  
ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD  
ŁADU KORPORACYJNEGO  
W 2015 ROKU

## V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A. O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2015 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 MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY, LUB WSZEKICH 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) podlegała w 2015 roku 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.) (Dobre Praktyki GPW 2015). 13 października 2015 roku Rada GPW podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku.

Tekst zbioru powyższych zasad jest publicznie dostępny na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem [www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl).

Strona [www.corp-gov.gpw.pl](http://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 w 2015 roku nie stosował innych niż wskazane powyżej zasady dobrych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, w tym wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

### 2. W ZAKRESIE, W JAKIM EMITENT ODSTĄPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSTĄPIENIA.

Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Spółka), informuje, że w Spółce w 2015 roku nie były stosowane wymienione poniżej zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie Dobre Praktyki GPW 2015.

#### 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 była 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, wzmocniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej”.

Zasada nie była 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 była 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 przeprowadzenia obrad 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 była stosowana. W Spółce nie jest prowadzony szczegółowy zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, zawierający wszystkie wypowiedzi i pytania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach walnego zgromadzenia decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniem akcjonariuszy. Uczestnicy walnego zgromadzenia, 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 była stosowana. Emitent nie umożliwił 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.

**Zasada nr 3 –** „Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązaniem, zwraca się do rady nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązкови 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 była stosowana w ograniczonym zakresie. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem Spółki i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązaniem, są wystarczające. Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę poddawane są kontroli Rady Nadzorczej w ramach progów wartościowych wynikających z § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu Spółki. Powyższe progi wartościowe (odpowiadające 10% albo 20% wysokości kapitałów własnych Spółki) znajdują zastosowanie również do transakcji z udziałem podmiotów powiązanych. 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 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 była stosowana przez Spółkę w ograniczonym zakresie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w sposób suwerenny przez walne zgromadzenie Spółki. Walne zgromadzenie, dokonując wyboru Członków Rady Nadzorczej, kieruje się kryteriami kompetencji i doświadczenia kandydatów. Niezależnie Spółka deklarowała, że przy wyborze co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej, zastosowanie znajdzie kryterium niezależności.

**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 była stosowana do komitetów powołanych, wedle potrzeby, uchwałą Rady Nadzorczej.

**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 była stosowana w ograniczonym zakresie. Zarząd Spółki uważa, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze statutem Spółki i regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązany, są wystarczające. Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę poddawane są kontroli Rady Nadzorczej w ramach progów wartościowych wynikających z § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu Spółki. Powyższe progi wartościowe (odpowiadające 10% albo 20% wysokości kapitałów własnych Spółki) znajdują zastosowanie również do transakcji z udziałem podmiotów powiązanych. 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 IV „Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy”**

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

Zasada nie była stosowana. W walnych zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące walnego zgromadzenia. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności w walnym zgromadzeniu 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 walnego zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących walnego zgromadzenia, 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 była stosowana. Obecna wartość nominalna jednej akcji spółki Echo Investment S.A. wynosi 0,05 zł (pięć groszy) i jest wyższa od dopuszczalnej przez Kodeks spółek handlowych minimalnej wartości nominalnej jednej akcji.

**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 była 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 ząębienie 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 Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe

odpowiednio przeglądowni 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 Spółka.

#### 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 2015 oraz na dzień sporządzenia raportu.

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO O ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
Lisala Sp. z o.o.	272 375 784	65,99%	272 375 784	65,99%
Aviva OFE Aviva BZ WBK	41 269 000	9,99%	41 269 000	9,99%
Nationale Nederlanden OFE	35 000 000	8,48%	35 000 000	8,48%

#### Informacje otrzymane przez Echo Investment w 2015 r. w zakresie własności znacznych pakietów akcji

##### Zawiadomienie od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

- w dniu 10 czerwca 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Lisala Sp. o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Lisala”) sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (dalej „Ustawa o Ofercie”) o przekroczeniu progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w Spółce i pośrednim nabyciu 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których podmiot zależny od Lisala – Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bafia”) jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do przekroczenia progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku nabycia w dniu 10 czerwca 2015 r. przez Lisala od FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiotu zależnego od Michała Sołowowa, 100 udziałów w Bafii, stanowiących 100% ogólnej liczby udziałów w Bafii oraz 100% ogólnej liczby głosów w Bafii, która posiada 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce („Transakcja”).

Przed dojściem Transakcji do skutku Lisala nie posiadała pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji w Spółce i nie była uprawniona do wykonywania prawa głosu w Spółce.

##### Zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie

Dnia 11 czerwca 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie (dalej: „Echo Partners”) sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i pośrednim nabyciu 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”), podmiot zależny od Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”), w której Echo Partners posiada 100% ogólnej liczby udziałów uprawniających do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Lisala jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do przekroczenia progu 33 1/3% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku nabycia w dniu 10 czerwca 2015 r. przez Lisala od FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiotu zależnego od Michała Sołowowa, 100 udziałów w Bafii, stanowiących 100% ogólnej liczby udziałów w Bafii oraz 100% ogólnej liczby głosów w Bafii. Bafia posiada 171.477.880 akcji w Spółce, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce („Transakcja”).

Przed dojściem Transakcji do skutku Echo Partners nie posiadało pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji w Spółce i nie była uprawniona do wykonywania prawa głosu w Spółce.

##### Zawiadomienie od p. Michała Sołowowa i jego spółki zależnej FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie

W dniu 12 czerwca 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od Pana Michała Sołowowa i podmiotu od niego zależnego - spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzone 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”) informujące o zmianie w stanie posiadania akcji i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Zawiadomienie od Pana Michała Sołowowa, o zbyciu w dniu 10 czerwca 2015 r. przez podmiot zależny FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, 100% udziałów w spółce Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, posiadającej 171.477.880 akcji w spółce Emitenta i zmniejszeniu udziału poniżej progu 5% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (dalej „Zawiadomienie Nr 1”).

Zawiadomienie od spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą Ul. Jerozolimskie 56C, 00-803 Warszawa, KRS:0000441371, podmiotu zależnego od Pana Michała Sołowowa, o zbyciu w dniu 10 czerwca 2015 r. - 171.477.880 akcji Emitenta na rzecz spółki zależnej Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”) a następnie zbyciu, w tym samym dniu, 100% udziałów Bafii i w konsekwencji zmniejszeniu udziału poniżej progu 5% ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (dalej „Zawiadomienie Nr 2”).

#### Zawiadomienie Nr 1 od Pana Michała Sołowowa

„Działając na podstawie art. 69 w zw. z art. 87 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”) zawiadamiam, iż w związku z dokonaną w dniu 10 czerwca 2015 r., transakcją zbycia przez podmiot ode mnie zależny, FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie, 100 udziałów w spółce Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bafia”), stanowiących 100% ogólnej liczby udziałów w Bafii oraz 100% ogólnej liczby głosów w Bafii, posiadającej 171.477.880 akcji w spółce Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent”, „Spółka”), stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce (dalej: „Transakcja”), mój udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., zmniejszył się poniżej progu 5%, o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia posiadam pośrednio poprzez podmiot zależny, spółkę SYNTHOS Dwory 7 sp. z o.o. sp. j. z siedzibą w Oświęcimiu, 17.884.050 akcji spółki Emitenta, co stanowi 4,33% w kapitale zakładowym oraz uprawnia do 17.884.050 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta, co stanowi 4,33% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta.

Przed ww. Transakcją posiadałem pośrednio poprzez dwa podmioty zależne, łącznie 189.361.930 akcji Emitenta, stanowiące 45,88% kapitału zakładowego i byłem uprawniony do 189.361.930 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta, co stanowiło 45,88% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. Ustawy o Ofercie.”

#### Zawiadomienie Nr 2 od spółki FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie

„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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1382) (dalej „Ustawa o Ofercie”) zawiadamiam, iż dniu 10 czerwca spółka FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem KRS:0000441371, będąca podmiotem zależnym od Pana Michała Sołowowa, dokonała czynności :

- zbycia 171.477.880 akcji spółki Echo Investment S.A. (dalej: „Emitent”), na rzecz spółki zależnej Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Bafia”) w transakcji poza rynkiem regulowanym, zawartej i rozliczonej w dniu 10 czerwca 2015 r.

a następnie

- zbycia, w tym samym dniu, 100 % udziałów w Bafii.

W konsekwencji spółka FTF Columbus S.A., zmniejszyła udział poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A., o którym mowa w art. 69 ust.1 pkt 2 Ustawy o Ofercie.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia spółka FTF Columbus S.A. nie posiada akcji Emitenta.

Przed ww. zdarzeniami spółka FTF Columbus S.A. posiadała 171.477.880 akcji Spółki, stanowiące 41,55% kapitału zakładowego i była uprawniona do 171.477.880 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 41,55% ogólnej liczby głosów.

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

Brak osób, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 3 lit c. Ustawy o Ofercie.”

**Zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie**

Dnia 7 sierpnia 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie (dalej: „Echo Partners”) sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, informujące o pośrednim przekroczeniu w dniu 7 sierpnia 2015 r. progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A.

Do przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w Spółce, ogłoszonego w dniu 24 czerwca 2015 r. przez Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”) (dalej „Wezwanie”), w której Echo Partners posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym.

Na podstawie Wezwania Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”), w której Lisala posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce (dalej „Transakcja”). Tym samym Bafia osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce i przekroczyła próg 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Oznacza to, że Echo Partners pośrednio nabyło 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce i pośrednio osiągnęło 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed dojściem Transakcji do skutku Echo Partners pośrednio posiadało 171.477.880 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W odniesieniu do Echo Partners nie występują osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. C Ustawy o Ofercie.

**Zawiadomienie od spółek: Lisala Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Bafia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W dniu 10 sierpnia 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółek: Lisala Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczące liczby akcji nabytych w wezwaniu do sprzedaży akcji w spółce Echo Investment S.A. i o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A..

Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”) oraz Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”), w której Lisala posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym zawiadamiają na podstawie art. 77 ust. 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (dalej „Ustawa o Ofercie”) w zw. z art. 69 Ustawy o Ofercie, że w dniu 7 sierpnia 2015 r. w wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w spółce Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach ogłoszonego przez Lisala w dniu 24 czerwca 2015 r. (dalej „Wezwanie”), Bafia jako podmiot nabywający akcje Spółki w Wezwaniu nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce. Tym samym Bafia osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce. Oznacza to, że Lisala jako podmiot zrywający w Wezwaniu pośrednio nabyła 85.104.470 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 20,62% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 20,62% ogólnej liczby głosów w Spółce i pośrednio osiągnęła 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce. W związku z powyższym Lisala pośrednio, a Bafia bezpośrednio, przekroczyła próg 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed rozliczeniem Wezwania Lisala posiadała pośrednio, a Bafia bezpośrednio 171.477.880 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 41,55% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 41,55% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ani w odniesieniu do Lisala, ani w odniesieniu do Bafia nie występują osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie.

**Zawiadomienie od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W dniu 22 września 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”) o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A.

Lisala, w której Echo Partners B.V. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym, zawiadamia na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 1 w zw. z 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 (dalej „Ustawa o Ofercie”) o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i bezpośrednim nabyciu 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Lisala jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce doszło w wyniku rejestracji w dniu 16 września 2015 r. połączenia Lisala z Bafia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bafia”) (dalej „Połączenie”). Bafia była spółką zależną od Lisala, w której Lisala posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym. Połączenie polegało na przeniesieniu na spółkę Lisala całego majątku Bafia, w tym w szczególności 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed dniem rejestracji Połączenia Lisala posiadała, za pośrednictwem Bafia, 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce. Lisala nie zamierza zwiększać udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce w okresie 12 miesięcy od złożenia niniejszego zawiadomienia.

Lisala nie posiada żadnych podmiotów zależnych.

W odniesieniu do Lisala nie istnieją osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie.

#### **Zawiadomienie od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

22 października 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienia od spółki Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Lisala”), sporządzone na podstawie art. 69 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 28 czerwca 2013 r., Dz.U. z 2013 r., poz. 1382) dalej („Ustawa o Ofercie”) informujące o zwiększeniu ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i bezpośrednim nabyciu dodatkowych 15.793.434 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących w przybliżeniu 3,8269% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 3,8269% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Lisala jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

„Do zwiększenia ogólnej liczby głosów doszło w dniu 22 października 2015 r. w wyniku rozliczenia transakcji pakietowej, której stroną była Lisala (dalej „Transakcja”). W wyniku Transakcji Lisala osiągnęła 272.375.784 akcje w kapitale zakładowym Spółki, stanowiące 65,99% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed dojściem Transakcji do skutku Lisala posiadała bezpośrednio 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Lisala nie zamierza zwiększać udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce w okresie 12 miesięcy od złożenia niniejszego zawiadomienia.

Lisala nie posiada żadnych podmiotów zależnych.

W odniesieniu do Lisala nie istnieją osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie”

#### **Zawiadomienie od spółki Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A.**

Dnia 27 października 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie sporządzone na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 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. z 2013 r. poz. 1382) w którym Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” (dalej „OFE PZU”) zawiadamia, że w wyniku zawarcia transakcji sprzedaży akcji spółki Echo Investment S.A. na GPW w Warszawie w dniu 21 października 2015 r. OFE PZU posiada mniej niż 5% ogólnej liczby głosów.

Przed zawarciem transakcji OFE PZU posiadał 21.002.249 akcji stanowiących 5,09% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 5,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Obecnie OFE PZU posiada 5.208.815 akcji stanowiących 1,26% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 1,26% ogólnej liczby głosów w Spółce.

#### **Zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie**

W dniu 17 listopada 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od spółki Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie (dalej: „Echo Partners”) datowane na dzień 22 października 2015 r., sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 69 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, informujące o pośrednim zwiększeniu ogólnej liczby głosów w spółce Echo Investment S.A. i pośrednim nabyciu dodatkowych 15.793.434 akcji w kapitale zakładowym Spółki stanowiących 3,8269% ogólnej liczby akcji w Spółce oraz 3,8269% ogólnej liczby głosów w Spółce, z których Lisala sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od Echo Partners (dalej „Lisala”), jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

Do zwiększenia ogólnej liczby głosów doszło w wyniku rozliczenia transakcji pakietowej w dniu 22 października 2015 r. (dalej „Transakcja”), której stroną była Lisala. W wyniku Transakcji Echo Partners pośrednio osiągnęło 272.375.784 akcje w kapitale zakładowym Spółki, stanowiące 65,99% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed dojściem Transakcji do skutku Echo Partners posiadało pośrednio 256.582.350 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 62,17% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 62,17% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Echo Partners nie zamierza zwiększać udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce w okresie 12 miesięcy od złożenia niniejszego zawiadomienia.

Jedynym podmiotem zależnym od Echo Partners jest Lisala, która posiada bezpośrednio 272.375.784 akcje w kapitale zakładowym Spółki, stanowiące 65,99% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W odniesieniu do Echo Partners nie istnieją osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie.

**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 UPRAWNIĘĆ.**

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 UPRAWNIĘĆ, 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](http://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 2015 ROKU

Skład Zarządu na dzień 1 stycznia 2015 r. przedstawiał się następująco:

- Piotr Gromniak - Prezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Lesiak - Wiceprezes Zarządu



W dniu 16 lipca 2015 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała w skład Zarządu Echo Investment S.A. na okres wspólnej kadencji, powierzając pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta Pana Macieja Drozda.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawia się następująco:

- Piotr Gromniak - Prezes Zarządu
- Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu
- Artur Langner - Wiceprezes Zarządu
- Waldemar Lesiak - Wiceprezes Zarządu

#### **ZARZĄD SPÓŁKI – ZASADY DZIAŁANIA W 2015 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 2015 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 2015 ROKU**

Skład Rady Nadzorczej Spółki Echo Investment SA na dzień 1 stycznia 2015 r. przedstawiał się następująco:

- Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Mariusz Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej
- Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej

W związku z otrzymanym w dniu 10 czerwca 2015 r. zawiadomieniem od spółki Lisala Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o przekroczeniu progu 33 1/3 ogólnej liczby głosów w Spółce, spełnił się warunek wejścia w życie uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 13 kwietnia 2015 r. dotyczących odwołania wszystkich dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołania Rady Nadzorczej kolejnej kadencji w nowym składzie (patrz raport bieżący Nr 8/2015 z dnia 13 kwietnia 2015 r.)

W związku z powyższym, z dniem 10 czerwca 2015 r. Rada Nadzorcza Emitenta działa w następującym składzie:

- Pan Karim Khairallah
- Pan Laurent Luccioni
- Pan Maciej Dyjas
- Pan George Graham

- Pan Przemysław Krych
- Pan Nebil Senman
- Pan Stefan Kawalec

W dniu 27 października 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta Uchwałą Nr 8 powołało Pana Sebastiana Zilles w skład Rady Nadzorczej na okres wspólnej kadencji.

Dodatkowo, Zarząd informuje, iż Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta Uchwałą Nr 7 postanowiło odwołać Członka Rady Nadzorczej Spółki w osobie Pana George Graham.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawia się następująco:

- Pan Karim Khairallah
- Pan Laurent Luccioni
- Pan Maciej Dyjas
- Pan Sebastian Zilles
- Pan Przemysław Krych
- Pan Nebil Senman
- Pan Stefan Kawalec

#### **Rada Nadzorcza Spółki – zasady działania w 2015 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 Przewodniczącą 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 wspólnik 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 wypełniała zadania Komitetu Audytu.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Piotr Gromniak

Prezes Zarządu

Maciej Drozd

Wiceprezes Zarządu

Artur Langner

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak

Wiceprezes Zarządu

Kielce, dnia 21 marca 2016 roku

**ECHO**  
investment

Al. Solidarności 36  
25-323 Kielce  
[www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)