



RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

I.	SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	3
II.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	31
III.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S A I GRUPY KAPITAŁOWEJ	58
1.	Informacje na temat segmentów Grupy Kapitałowej	58
2.	Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	59
3.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	60
4.	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej	60
5.	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego	61
6.	Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment	63
7.	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	65
8.	Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	66
9.	Struktura własności znaczących pakietów akcji Echo Investment SA	66
10.	Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, zgodnie z posiadanymi przez Echo Investment SA informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	67
11.	Informacje o postępowaniu przed sądem	67
12.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	67
13.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach, których wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki	68
14.	Inne informacje, które zdaniem Zarządu Echo Investment SA są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową Echo Investment	68
15.	Wskazanie czynników, które w ocenie Zarządu Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	73
16.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami 2013 roku	73

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2013 roku, obejmujące okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości Sprawozdawczości Finansowej

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	NOTA	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		1 010	1 186	1 343
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		54 740	55 875	55 423
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	2	3 163 734	2 882 760	2 830 050
1.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	2	1 255 221	1 177 050	1 195 576
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe		45 118	44 970	107 225
1.6. Pochodne instrumenty finansowe	4	-	626	-
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 839	11 243	20 384
		4 533 662	4 173 710	4 210 001
2. Aktywa przeznaczone do sprzedaży		163 894	250 059	-
3. Aktywa obrotowe				
3.1. Zapasy	3	460 901	463 120	474 265
3.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		3 053	1 519	1 196
3.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		28 717	47 852	30 574
3.4. Należności handlowe i pozostałe		82 934	77 666	99 319
3.5. Krótkoterminowe aktywa finansowe		61 746	61 915	198
3.6. Pochodne instrumenty finansowe	4	-	1 508	1 935
3.7. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		48 943	40 181	57 849
3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		422 204	335 643	336 624
		1 108 498	1 029 404	1 001 960
AKTYWA RAZEM		5 806 054	5 453 173	5 211 961

	NOTA	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		2 746 886	2 431 620	2 166 654
1.1.1. Kapitał zakładowy		21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy		2 439 436	2 065 321	2 065 321
1.1.3. Nabyte akcje własne		(28 647)	(28 647)	(28 647)
1.1.4. Zakumulowany zysk (strata)		302 077	374 115	98 002
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		13 020	(169)	10 978
1.2. Kapitały udziałowców niekontrolujących		93	23	(45)
		2 746 979	2 431 643	2 166 609
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy długoterminowe		-	1 501	11 264
2.2. Rezerwy krótkoterminowe		10 715	6 263	2 000
2.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 588	24 444	197 718
		42 303	32 208	210 982
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty i pożyczki	5	2 260 564	2 146 281	2 119 051
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	4	10 719	13 043	13 968
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		50 065	49 732	41 833
3.4. Zobowiązania z tyt. leasingu (wieczyste użytkowanie gruntów)		76 656	76 672	76 672
		2 398 004	2 285 728	2 251 524
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty i pożyczki	5	487 538	550 114	396 155
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	4	6 178	66	229
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		115	2 292	893
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		14 322	5 711	15 682
4.5. Zobowiązania handlowe		66 454	103 421	105 084
4.6. Zobowiązania pozostałe		11 958	16 189	6 983
4.7. Otrzymane kaucje i zaliczki		32 203	25 801	57 820
		618 768	703 594	582 846
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 806 054	5 453 173	5 211 961

	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Wartość księgowa (w tys. zł)	2 746 886	2 431 620	2 166 654
Liczba akcji (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję	6,66	5,89	5,25

SKONSOLIDOWANY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
Przychody		265 846	276 746
Koszt własny sprzedaży		(117 145)	(129 035)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		148 701	147 711
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		378 541	(48 909)
Koszty sprzedaży		(11 680)	(12 576)
Koszty ogólnego zarządu		(26 679)	(25 990)
Pozostałe przychody operacyjne		13 156	22 660
Pozostałe koszty operacyjne		(12 848)	(9 966)
Zysk operacyjny		489 191	72 930
Przychody finansowe		8 013	9 219
Koszty finansowe		(84 022)	(85 641)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		(7 630)	14 588
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		(98 727)	58 767
Zysk (strata) brutto		306 825	69 863
Podatek dochodowy		(4 672)	28 153
- część bieżąca		(106)	(1 225)
- część odroczone		(4 566)	29 378
Zysk (strata) netto, w tym:		302 153	98 016
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		302 077	98 002
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące		76	14
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (półroczny)		302 077	98 002
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,73	0,24

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
Zysk netto		302 153	98 016
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		13 189	1 722
Inne całkowite dochody netto		13 189	1 722
Całkowity dochód, w tym:		315 342	99 738
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		315 266	99 724
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		76	14

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

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	NABYTE AKCJE WŁASNE	ZAKUMULO- WANY ZYSK (STRATA)	RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONA- RIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	UDZIAŁY NIEKONTRO- LUJĄCE	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013								
Stan na początek okresu	21 000	2 065 321	(28 647)	374 115	(169)	2 431 620	23	2 431 643
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	374 115	-	(374 115)	-	-	(6)	(6)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	13 189	13 189	-	13 189
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	302 077	-	302 077	76	302 153
Razem całkowite dochody	-	-	-	302 077	13 189	315 266	76	315 342
Stan na koniec okresu	21 000	2 439 436	(28 647)	302 077	13 020	2 746 886	93	2 746 979
Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012								
Stan na początek okresu	21 000	1 857 464	-	207 857	9 256	2 095 577	(59)	2 095 518
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	207 857	-	(207 857)	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(28 647)	-	-	(28 647)	-	(28 647)
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-	72	72
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	(9 425)	(9 425)	-	(9 425)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	374 115	-	374 115	10	374 125
Razem całkowite dochody	-	-	-	374 115	(9 425)	364 690	10	364 700
Stan na koniec okresu	21 000	2 065 321	(28 647)	374 115	(169)	2 431 620	23	2 431 643
Za okres od 01.01.2012 do 30.06.2012								
Stan na początek okresu	21 000	1 857 464	-	207 857	9 256	2 095 577	(59)	2 095 518
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	207 857	-	(207 857)	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	(28 647)	-	-	(28 647)	-	(28 647)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	1 722	1 722	-	1 722
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	98 002	-	98 002	14	98 016
Razem całkowite dochody	-	-	-	98 002	1 722	99 724	14	99 738
Stan na koniec okresu	21 000	2 065 321	(28 647)	98 002	10 978	2 166 654	(45)	2 166 609

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	306 825	69 863
II. Korekty razem		
- 1. Amortyzacja środków trwałych	2 700	2 960
- 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	98 727	(58 767)
- 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	72 152	66 377
- 4. (Zysk) strata z tyt. aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(364 434)	18 686
- 5. (Zysk) strata z tyt. realizacji instrumentów finansowych	(413)	8 600
	(191 268)	37 856
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
- 1. Zmiana stanu rezerw	2 951	(123)
- 2. Zmiana stanu zapasów	5 391	26 957
- 3. Zmiana stanu należności	13 129	26 695
- 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(617)	(46 022)
	20 854	7 507
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	136 411	115 226
1. Podatek dochodowy zapłacony	(3 835)	(3 711)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	132 576	111 515
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
- 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	254	153
- 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	274 463	-
- 3. Z aktywów finansowych	9 903	13 523
- 4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	284 620	13 676
II. Wydatki		
- 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 633)	(2 585)
- 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(203 374)	(196 120)
- 3. Na aktywa finansowe	(3 696)	(8 366)
- 4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(210 703)	(207 071)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	73 917	(193 395)

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

	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
- 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
- 2. Kredyty i pożyczki	160 274	113 736
- 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	315 000	290 000
- 4. Inne wpływy finansowe	413	-
	475 687	403 736
II. Wydatki		
- 1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	(28 647)
- 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
- 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
- 4. Spłaty kredytów i pożyczek	(196 901)	(92 750)
- 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(320 000)	(290 000)
- 6. Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-
- 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(16)	(15)
- 8. Odsetki	(83 128)	(79 078)
- 9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(600 045)	(490 490)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(124 358)	(86 754)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	82 135	(168 634)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	95 323	(166 912)
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	13 188	1 722
F. Środki pieniężne na początek okresu	375 824	561 385
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	471 147	394 473
o ograniczonej możliwości dysponowania	48 943	57 849

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

1.1. Informacje ogólne

Podstawowy przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej „Grupą”) to budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach biurowych, handlowych, mieszkaniowych i hotelowych oraz obrót nieruchomościami. Jednostką dominującą Grupy jest Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36.

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku (w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej i zestawienia zmian w kapitale własnym). Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

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

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego Spółka opierała się o zasady zawarte w MSR 34. Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2012.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. 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.

1.3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej ze wskazaniem najważniejszych zdarzeń

1.3.1. Najważniejsze zdarzenia w I półroczu 2013 roku

Aneks do znaczącej umowy kredytowej

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

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

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

Warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 19 marca 2013 r. Spółka przekazała do publicznej wiadomości informację poufną, której przekazanie do publicznej wiadomości zostało opóźnione na podstawie art. 57 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006 r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- wartość umowy ze spółką „CONNIE INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 22.961,24 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 93.321,38 tys. PLN netto;
- wartość umowy ze spółką „SYNCERUS INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 23.752,34 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 96.536,65 tys. PLN netto;
- wartość umowy ze spółką „XANTIRA INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynosi 20.379,41 tys. EUR, co na dzień podpisania umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 82.828,02 tys. PLN netto.

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

Warunki zawarte w umowach:

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

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

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

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

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

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

- otwarcie przez Real wynajmowanych przez siebie powierzchni dla klientów;
- wynajęcie co najmniej 50% galerii handlowej najemcom;

- wystawienie i dostarczenie Kupującym gwarancji Echo Investment S.A.;
- przedłużenie prawo użytkowania wieczystego jednego z gruntów;
- otwarcie centrów dla klientów;
- wynajmowane powierzchnie Nomi pozostają otwarte dla klientów i Nomi będzie prowadzić w nich swoją działalność;

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

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

rozpoczęły proces negocjacji ostatecznych umów sprzedaży nieruchomości obejmujących:

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

z kupującymi tj. spółkami:

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

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

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

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

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

„Zarząd Echo Investment S.A. (dalej: Emitent), informuje, iż w dniu 17 października 2012 roku, pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką Aquarius Business House – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-323), Al. Solidarności 36, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, za numerem KRS 378348 (dalej: Sprzedający), a spółkami:

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

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

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

Warunki zawarte w umowach:

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

Kupujący mogą odstąpić od zawarcia umowy ostatecznej jeśli:

- którekolwiek z oświadczeń Sprzedającego okaże się nieprawdliwe lub nieprawdziwe
- którykolwiek z warunków nie zostanie spełniony,
- przed zawarciem umowy ostatecznej nastąpi istotna negatywna zmiana dotycząca nieruchomości,
- Sprzedający odmówi zawarcia umowy ostatecznej pomimo faktu spełnienia wszystkich warunków,
- Sprzedający stanie się niewypłacany,

- nie zostanie zawarta negocjowania umów najmu z potencjalnym najemcą wskazanym w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży.

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

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

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

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

Podstawa prawna: § 5 ust. 1 pkt. 3 i §9 Rozporządzenia Ministra Finansów (Dz.U. nr 33 poz. 259) z dn. 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim."

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

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

Podstawa prawna: § 5 ust. 1 pkt. 4 i §10 Rozporządzenia Ministra Finansów (Dz.U. nr 33 poz. 259) z dn. 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim."

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

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, iż w dacie przekazania raportu bieżącego z ww. warunków spełnione zostały następujące warunki;

- dokonanie podziału geodezyjnego Projektu biurowego na dwie niezależne nieruchomości,
- wynajęcie i przekazanie najemcom co najmniej 80% powierzchni całkowitej w budynku FAZY 1 Projektu biurowego,

Zarząd Emitenta informuje, iż pomimo niespełnienia w terminie jednego z formalnych warunków zapisu umowy przedwstępnej o którym mowa powyżej, strony umów dążą do wypełnienia wszystkich warunków wynikających z podpisanych umów warunkowych, wynikiem czego powinno być podpisanie umów ostatecznych.

Zbycie aktywów o znacznej wartości – ostateczne umowy sprzedaży centrów handlowych

W dniu 24 kwietnia 2013 r. pomiędzy:

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

a spółką „BRE Leasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (adres: 00-963 Warszawa, ulica Ks. I. Skorupki nr 5, REGON 012527809, NIP 5260212925), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000090905 (Kupujący)

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

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

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

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

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

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

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

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

- wartość Umowy Nr 1 wynosi 22.767 tys. EUR, co stanowi równowartość 94.262 tys. PLN netto,
- wartość Umowy Nr 2 wynosi 23.748 tys. EUR, co stanowi równowartość 98.324 tys. PLN netto,
- wartość Umowy Nr 3 wynosi 19.952 tys. EUR, co stanowi równowartość 82.607 tys. PLN netto.

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia raportu Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada żadnego zadłużenia kredytowego związanego z ww. centrami handlowymi.

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

Informacja o nabyciu akcji własnych

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

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

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

Powyższe nabycie akcji Emitenta nastąpiło na podstawie:

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

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

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

Emisja obligacji

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

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2012 r., wynosi 956 mln PLN.

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

Wyemitowane obligacje stanowią 32,73% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2012 roku.

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

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

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

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2013 r., wynosi 975 mln PLN.

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

Wyemitowane obligacje stanowią 12,55% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2013 roku.

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

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

1.3.2. Informacje dotyczące projektów Grupy Kapitałowej

Na 30 czerwca 2013 posiadała w portfelu projekty w eksploatacji, trakcie realizacji lub w przygotowaniu do niej.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI W EKSPLOATACJI

Na 30 czerwca 2013 portfel Grupy obejmował 3 centra handlowe, 5 centrów handlowo-rozrywkowych i 6 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI NA 30 CZERWCA 2013

MIASTO	LOKALIZACJA	NAZWA	GLA [MKW]
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70 500
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48 200
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41 200
Bełchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21 400
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo	19 000
Szczecin	al. Struga	Outlet Park	16 600
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15 200
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5 500
CENTRA HANDLOWE	RAZEM		237 600
Kielce	al. Solidarności	Astra Park (*)	11 200
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	28 400
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	14 100
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6 200
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel(**)	10 200
Wrocław	ul. Swobodna	Aquarius (etap I)	15 700
BIURA	RAZEM		85 800
PROJEKTY NA WYNAJEM	RAZEM		323 400

*Projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowanej przez Grupę.

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

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

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

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom i lokalnym przedsiębiorcom. Do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska Sp. z o.o., Ikea Shared Services Sp. z o.o., McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services Sp. z o.o., Nordea Bank Polska S.A., Tieto Polska S.A., Polkomtel S.A., Pramerica Życie TUIR S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Sygnity S.A., Medicover Sp. z o.o., Altkom Investments Sp. z o.o., Mentor Graphics Polska Sp. z o.o., Kennametal Polska Sp. z o.o., Tebodin SAP-Projekt Sp. z o.o., Samsung Electronics Polska Sp. z o.o., Bank Ochrony Środowiska, Lux Med. Sp. z o.o., PwC Polska Sp. z o.o., The Bank of New York Mellon.

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 dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

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

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Kalisz Galeria Amber,	34 300	I H 2012	I H 2014
Jelenia Góra Galeria Sudecka,(rozbudowa)	12 300	I H 2013	I H 2015
Poznań Metropolis,	75 300	I H 2014	I H 2016
Szczecin Outlet Park,(etap II)	8 300	I H 2014	II H 2014
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	16 700	II H 2014	II H 2015
Katowice, ul. Kościuszki	50 000	I H 2015	I H 2017
Koszalin Galeria Nova,	27 200	I H 2015	I H 2016
Słupsk, ul. Grottgera *			
Kraków, Cracovia *			
PROJEKTY W POLSCE	224 100		
Brasov Korona, (Rumunia)	30 500	I H 2015	II H 2016
Budapeszt Mundo, (Węgry)	42 700	I H 2015	I H 2017
PROJEKTY ZA GRANICĄ	73 200		
PROJEKTY RAZEM	297 300		

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

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU BIUR I HOTELI

PROJEKT	GLA [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa Park Rozwoju (etap I)	17 800	II H 2012	I H 2014
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	16 100	I H 2014	II H 2015
Warszawa Jana Pawła II	52 900	II H 2013	II H 2016
Warszawa Beethovena (etap I)	18 100	II H 2013	I H 2015
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36 700	I H 2015	I H 2018
Warszawa Taśmowa (etap I – IV)	59 400	I H 2014	II H 2020
Kraków Opolska (etap I)	19 200	II H 2013	I H 2015
Kraków Opolska (etap II – III)	38 400	I H 2015	I H 2018
Wrocław Aquarius Business House (etap II)	9 300	I H 2012	II H 2013
Wrocław Lotnicza	16 300	I H 2013	II H 2014
Wrocław Plac Grunwaldzki (etap I-II)	19 000	I H 2014	I H 2017
Gdańsk Tryton	24 000	II H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap I)	9 000	II H 2012	I H 2014
Katowice A4 Business Park (etap II)	9 400	II H 2013	I H 2015
Katowice A4 Business Park (etap III)	12 400	I H 2015	II H 2016
Łódź Aurus (etap I – II)	19 200	I H 2014	II H 2016
PROJEKTY W POLSCE	377 200		
Kijów Dehtiarivska (etap I)	17 500	II H 2013	I H 2015
Kijów Dehtiarivska (etap II-VI)	87 900	II H 2014	II H 2020
PROJEKTY ZA GRANICĄ	105 400		
PROJEKTYRAZEM	482 600		

PROJEKTY REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU Z SEGMENTU MIESZKAŃ

PROJEKT	PUM/POW. DZIAŁKI [MKW]	ROZPOCZĘCIE REALIZACJI	ZAKOŃCZENIE REALIZACJI
Warszawa, Nowy Mokotów (etap I)	11 600	II H 2012	II H 2014
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II-IV)	30 500	I H 2015	I H 2022
Warszawa, Princess, Puławska	4 900	II H 2013	I H 2015
Poznań, Kasztanowa Aleja (etap II)	8 600	II H 2012	II H 2014
Poznań, Naramowice, Pod Klonami I-III szeregową	4 500	I H 2012	I H 2016
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap I)	6 000	I H 2013	I H 2015
Poznań, Naramowice, Jaśminowy Zakątek (etap II – III)	13 500	I H 2015	I H 2019
Poznań, Sowińskiego (etap I-IV)	19 800	I H 2014	I H 2019
Kraków, Hortus Apartments	3 000	II H 2012	I H 2014
Kraków, Bronowicka	3 000	II H 2013	I H 2015
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	5 600	I H 2014	II H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I)	5 800	II H 2013	I H 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III)	12 500	II H 2015	I H 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap I)	6 900	II H 2011	I H 2013
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-IV)	39 900	I H 2014	II H 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13 700	I H 2014	II H 2017
Kielce, Zielone Tarasy	2 100	I H 2014	I H 2015
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ [PUM]	191 900		
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43 400	II H 2013	II H 2014
Poznań, Sołacz	13 700	I H 2015	II H 2016
Warszawa, Rezydencje Leśne (projekt w trakcie sprzedaży)	52 900	II H 2010	II H 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK [POW. DZIAŁKI]	110 000		
Lublin, ul. Poligonowa (*)	1 130 000		
Poznań Naramowice(*)	330 000		
GRUNTY INWESTYCYJNE [POW. DZIAŁKI]	1 460 000		

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

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

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w I półroczu 2013 roku:
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego);
 - Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież);
 - Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, os. Zeusa);
 - Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu, przy ul. Jedności Narodowej);
 - zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - Bilczy k. Kielc (Osiedle Bilcza II);
 - Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe etap I i II);
 - systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych;
 - sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi;
 - dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca:
 - zmiany kursów walut (EUR i USD);
 - indeksację czynszów;
 - zmianę stopy kapitalizacji yield dla nieruchomości Pasaż Grunwaldzki;
 - zmianę założeń do kalkulacji przychodów operacyjnych netto;
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Galeria Amber w Kaliszu (kolejna wycena);
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena);
 - Biurowiec Aquarius II etap we Wrocławiu (pierwsza wycena);

- rezerwa działki w Rumunii;
- sprzedaż ostateczna nieruchomości w Piotrkowie, Radomiu i Tarnowie;
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu;
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu;
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych;
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce;
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek;
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2013:

- nie wystąpiły.

3. Transakcje zabezpieczające kursy

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

Średnioważony terminowy kurs rozliczenia (strike) dla pozostających otwartych transakcji to 4,2804 EUR/PLN.

OKRESY ZAPADALNOŚCI OTWARTYCH POZYCJI ZABEZPIELAJĄCYCH (STAN NA 30 CZERWCA 2013 ROKU) W MLN EUR:

		WARTOŚĆ BILANSOWA	NOMINAŁ	2013		2014			
		30.06.2013	[MLN EUR]	III KW	VI KW	I KW	II KW	III KW	IV KW
Forward	EUR/PLN	-6,2	70,6	43,7	7,7	11,3	6,5	0,7	0,7

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

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, zarządzanie nieruchomościami, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Natomiast przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie

1.6. Polityka rachunkowości

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała zasady rachunkowości tożsame z zasadami przyjętymi i opisanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok.

1.7. Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez Zarząd, który jest kluczowym decydentem operacyjnym odpowiedzialnym za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- biurowce i hotele,
- centra handlowe,
- projekty mieszkaniowe.

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 6A – 6D do skróconego sprawozdania finansowego.

1.8. Szacunki Zarządów spółek z Grupy

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

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). 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.

Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy. Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży na 30 czerwca 2013 roku wyniosła 806.505 tys. EUR (766.308 tys. EUR na 31 grudnia 2012, 664.128 tys. EUR na 30 czerwca 2012). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2013 roku zawierały się w przedziałach od 6,9% do 9,95%. Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na bazie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Na koniec okresu sprawozdawczego, 2 projekty będące w budowie: Galeria Amber w Kaliszu i Aquarius Business House – etap II we Wrocławiu wycenione zostały do wartości godziwej metodą opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. Szacowany termin zakończenia procesów inwestycyjnych dla tych nieruchomości waha się od 6 do 9 miesięcy. Pozostałe projekty w budowie charakteryzowały się ryzykami związanymi z procesem realizacji, na poziomach, które według Zarządu nie umożliwiały wiarygodne oszacowanie wartości godziwej tych nieruchomości. Wartość nieruchomości w budowie wycenionych metodą dochodową wyniosła 240.683 tys. PLN (na 31 grudnia 2012 roku – 194.233 tys. PLN, na 30 czerwca 2012 roku – 222.896 tys. PLN), wartość nieruchomości pozostałych (wykazywanych wg wartości poniesionych nakładów) wyniosła 1.014.960 tys. PLN (982.827 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2012, 972.680 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2012).

W wyniku poprawy sytuacji gospodarczej Zarząd EI podjął decyzję o nie tworzeniu rezerw na ewentualne zmniejszenie stawek czynszu w przypadku umów kończących się później niż dwa lata od daty sprawozdania. Zmniejszenie rezerw wpłynęło na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 79 mln PLN.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

W pozycji Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży został uwzględniony projekt Aquarius Business House – etap I (sprzedany w lipcu 2013 roku) wyceniony do wartości 163,9 mln PLN.

Transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów trwałych

W I półroczu 2013 Grupa Kapitałowa sprzedała 3 nieruchomości zabudowane centrami handlowymi Echo w Tarnowie, Radomiu oraz Piotrkowie Trybunalskim (patrz str. 14 niniejszego raportu).

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny. Spółka kieruje się osqdem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). W I półroczu 2013 Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych.

Zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych

W I półroczu 2013 Grupa Kapitałowa nie dokonała żadnych zmian w klasyfikacji aktywów finansowych związanych ze zmianą celu lub wykorzystania tych aktywów.

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 opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. 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. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 3B.

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.

W I półroczu 2013 Grupa utworzyła i rozwiązała rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o łącznej wartości 4.566 tys. PLN w wyniku czego na dzień bilansowy posiadała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 31.588 tys. PLN i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 13.839 tys. PLN.

W 2012 roku Zarządy spółek z Grupy zmieniły swoje oczekiwania i podjęły decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, „Echo – Aulus” Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 na 31 grudnia 2012 r. została rozwiązana rezerwa na odroczonego podatku dochodowego od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 164.123 tys. PLN

1.9. Informacje dodatkowe

Informacje o niespłaceniu kredytu lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W I półroczu 2013 r. nie wystąpiły żadne działania dotyczące niespłacenia kredytu czy też naruszenia istotnych postanowień umowy kredytu.

Informacje dot. emisji wykupu i spłaty nieudziałowych papierów wartościowych

Patrz punkt 3.2 Sprawozdania Zarządu

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawieranych na warunkach innych niż rynkowe

W I półroczu 2013 roku w Grupie Kapitałowej nie przeprowadzane były transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

Sprawy sądowe

W I półroczu nie nastąpiły żadne istotne rozliczenia wynikające z prowadzonych spraw sądowych.

Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej

W I półroczu 2013 roku Zarząd Spółki zaobserwował poprawę sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności (wzrost popytu na powierzchnie mieszkaniowe i ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych).

1.10. Przekształcenie sprawozdań finansowych / korekta błędu podstawowego

W 2012 roku Zarząd Spółki zmienił podejście w stosunku do tworzenia odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne. W związku z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi spółki komandytowo – akcyjne nie są podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych, a ich wspólnicy są jednostkami zwolnionymi podmiotowo z podatku dochodowego, Grupa odstąpiła od tworzenia odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne.

W związku z powyższym Grupa postanowiła dokonać korekty błędu podstawowego i przekształcić porównawcze sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012 roku, uwzględniając powyższą decyzję w stosunku do różnic pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową aktywów i zobowiązań posiadanych przez spółki komandytowo – akcyjne na 30 czerwca 2012 roku. Poniżej pozycje, które uległy zmianie.

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

	STAN NA 30.06.2012 BYŁO	STAN NA 30.06.2012 JEST
1. Aktywa trwałe	4 219 224	4 210 001
1.7 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 607	20 384
AKTYWA RAZEM	5 221 184	5 211 961

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

	STAN NA 30.06.2012 BYŁO	STAN NA 30.06.2012 JEST
1. Kapitał własny	2 097 718	2 166 609
1.1 Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	2 097 763	2 166 654
1.1.2 Kapitał zapasowy	2 033 957	2 065 321
1.1.4 Zakumulowany zysk (strata)	60 475	98 002
2. Rezerwy	289 096	210 982
2.3 Rezerwa długoterm. z tyt. odroczonego podatku dochodowego	275 832	197 718
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	5 221 184	5 211 961

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	01.01.2012 - 30.06.2012 BYŁO	01.01.2012 - 30.06.2012 JEST
Podatek dochodowy (część odroczonej)	(8 149)	29 378
Zysk (strata) netto, w tym:	60 489	98 016
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(14)	(14)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	60 475	98 002
Zysk (strata) podstawowy / rozwodniony na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,15	0,24

1.11. Informacje o znaczących zdarzeniach po dacie bilansu

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

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

„Horta Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, za numerem KRS 397696 (dalej: Kupujący),

zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionej na niej budynku biurowego stanowiącego I etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (Projekt biurowy).

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

Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosi 148.437 tys. PLN.

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

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

Na dzień sporządzenia raportu bieżącego Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada żadnego zadłużenia kredytowego związanego ze sprzedanym aktywem.

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

Umowa kredytowa podmiotu zależnego Emitenta

W dniu 17 lipca 2013 r., podmiot zależny od Emitenta, spółka Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000440165 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podpisała z Hypothekenbank Frankfurt AG bankiem należycie utworzonym i działającym zgodnie z prawem Niemiec, z siedzibą w Eschborn, przy Helfmann-Park 5, 65760 Eschborn, Niemcy, wpisanym do rejestru handlowego prowadzonego przez sąd rejonowy dla miasta Frankfurt pod numerem HRB 45701, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umowa) w wysokości 105.620 tys. EUR, co na dzień zawarcia umowy stanowiło równowartość 450.195 tys. PLN.

Środki pozyskane na podstawie umowy kredytowej Kredytobiorca wykorzysta na finansowanie nabycia Centrum Handlowo-Rozrywkowego PASAŻ GRUNWALDZKI we Wrocławiu przy zbiegu ulic Piastowskiej, Grunwaldzkiej, M. Reja, M. Curie – Skłodowskiej oraz Pl. Grunwaldzki (dalej: Nieruchomość).

Termin spłaty kredytu został oznaczony w Umowie na dzień 30 września 2018 roku.

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

- hipoteka do kwoty 150.000 tys. EUR na Nieruchomości, na rzecz Kredytodawcy;
- hipoteka do kwoty 23.250 tys. EUR na Nieruchomości, na rzecz Kredytodawcy
- cesja na zabezpieczenie praw z dokumentów projektu na rzecz Kredytodawcy.
- umowy zastawu rejestrowego na udziałach Kredytobiorcy
- cesja na zabezpieczenie praw z Dokumentów Projektu, zawarta pomiędzy Sprzedającym na rzecz Kredytodawcy;
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Zarząd Emitenta informuje ponadto, iż ww. umowa kredytowa została zawarta w związku z planowaną umową „przeniesienia” aktywów, które stanowią Centrum Handlowo-Rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu ze spółki „Echo Pasaż Grunwaldzki - „Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Kielcach na spółkę Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach, gdzie oba podmioty są spółkami zależnymi od Emitenta.

Zawarcie znaczącej umowy pomiędzy podmiotami zależnymi Emitenta

W dniu 19 lipca 2013 r. pomiędzy:

podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „Echo Pasaż Grunwaldzki - „Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, NIP 9591762633, REGON 260133484, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000387317 (dalej: Sprzedający)

a podmiotem zależnym od Emitenta, spółką Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000440165 (dalej: Kupujący),

zawarta została umowa sprzedaży dotycząca prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowo-Rozrywkowe „Pasaż Grunwaldzki” we Wrocławiu przy zbiegu ulic Piastowskiej, Grunwaldzkiej, M. Reja, M. Curie – Skłodowskiej oraz Pl. Grunwaldzki (dalej: Nieruchomość).

Łączna wartość podpisanej umowy wynosi 869.781 tys. PLN, powiększona o obowiązujący podatek VAT.

W związku z wyżej wymienioną umową sprzedaży, w nawiązaniu do raportu bieżącego Nr 27/2013 z dnia wczorajszego, podmiot zależny Emitenta, spółka Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach celem zapłaty za nabywaną Nieruchomość uruchomiła środki pieniężne z umowy kredytowej na kwotę 105.620 tys. EUR co na dzień przekazania raportu stanowi równowartość 448.389 tys. PLN, natomiast spółka "Echo Pasaż Grunwaldzki - "Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. z siedzibą w Kielcach, dokonała w dniu dzisiejszym spłaty kredytu inwestycyjnego na rzecz banku Hypothekenbank Frankfurt AG z siedzibą w Eschborn w Niemczech w wysokości 105.620 tys. EUR co na dzień przekazania raportu stanowi równowartość 448.389 tys. PLN

Pozostałe środki na sfinansowanie nabycia Nieruchomości Kupujący pozyska z kapitałów własnych będących w dyspozycji Grupy Kapitałowej Emitenta.

Umowa ma neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy Kapitałowej Emitenta i jest związana z procesem „przenoszenia” aktywów, które stanowią Centrum Handlowo-Rozrywkowe „Pasaż Grunwaldzki” we Wrocławiu ze spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki - "Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. z siedzibą w Kielcach na spółkę Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach, gdzie oba podmioty są spółkami zależnymi od Emitenta.

Emisja obligacji przez podmioty zależne od Echo Investment S.A.

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

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

2/ A4 Business Park – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.k.a. o łącznej wartości nominalnej 45 mln PLN.

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

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

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

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

1.12. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi w I półroczu 2013 roku, Grupa Kapitałowa Echo Investment osiągnęła przychody od podmiotów współkontrolowanych przez znaczącego inwestora w wysokości 7.113 tys. PLN. Dodatkowo Grupa posiada obligacje podmiotu współkontrolowanego przez znaczącego inwestora nabyte za 60 mln PLN i należności handlowe od podmiotów współkontrolowanych przez znaczącego inwestora w wysokości 2.047 tys. PLN.

1.13. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady nadzorczej

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 384 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 364 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 126 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I półroczu 2012 roku pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 508 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 477 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 16 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
1. Zobowiązania warunkowe			
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	47 939	10 058	-
	47 939	10 058	-
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-
	-	-	-
Zobowiązania warunkowe, razem	47 939	10 058	-

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej, nie odbiegającej od wartości godziwej.

NOTA 2A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Stan na początek okresu	2 882 760	2 893 756	2 893 756
a) zwiększenia (z tytułu)			
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	107 584	312 019	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	5 111	13 077	6 327
- zmiany wyceny nieruchomości	333 103	156 123	-
	445 798	481 219	6 327
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	145	-	-
- zmiany wyceny nieruchomości	1	238 941	68 047
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	1 229	-
- przeniesienie do zapasów	782	1 985	1 985
- spłata wieczystego użytkowania (leasing)	2	1	1
- przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	163 894	250 059	-
	164 824	492 215	70 033
Stan nieruchomości na koniec okresu	3 163 734	2 882 760	2 830 050

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 30 czerwca 2013 r. Grupa posiadała 15 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w miastach na terenie Polski. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeliczone na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

NOTA 2B

UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM ŚRÓDROCZNYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (TYS. ZŁ)	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 30.06.2012
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	198 095	366 901	179 725
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	74 409	124 026	60 090
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	92	-

NOTA 2C

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE (WG GRUP RODZAJOWYCH) (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Stan na początek okresu	1 177 050	1 047 624	1 047 624
a) zwiększenia (z tytułu)			
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	156 134	427 827	133 512
- przeniesienia z zapasów	-	21 983	-
- leasingu (wieczyste użytkowanie)	-	-	817
- zmiany wyceny nieruchomości	80 567	7 105	19 138
- różnic kursowych	11 478	-	2 883
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	-	1 229	-
	248 179	458 144	156 350
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	107 584	312 019	-
- zmiany wyceny nieruchomości	55 785	-	-
- różnic kursowych	-	16 685	8 384
- spłata wieczystego użytkowania (leasing)	15	14	14
- przeniesienia do zapasów	6 624	-	-
	170 008	328 718	8 398
Stan nieruchomości na koniec okresu	1 255 221	1 177 050	1 195 576

NOTA 3A

ZAPASY (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) materiały	192	187	148
b) półprodukty i produkty w toku	304 001	347 716	385 556
c) produkty gotowe	110 540	112 164	85 475
d) towary	46 168	3 053	3 086
e) zaliczki na dostawy	-	-	-
Zapasy razem	460 901	463 120	474 265

Pozycja "Produkty gotowe" zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w Rachunku Zysków i Strat w pozycjach: "Koszt własny sprzedaży" / "Przychody".

NOTA 3B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (TYS. ZŁ)	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 30.06.2012
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	35 467	116 543	53 602
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	-	29 770	20 462
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	566	9 946	4 458

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

NOTA 4A

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA) (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) terminowe kursy walutowe "forward"	-	2 134	1 931
b) opcje na stopę procentową	-	-	4
Pochodne inwestycje finansowe, razem	-	2 134	1 935
z czego o terminie zapadalności:			
-do 1 roku	-	1 508	1 935
-od 1 do 3 lat	-	626	-
-od 3 do 5 lat	-	-	-
-powyżej 5 lat	-	-	-

NOTA 4B

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (ZOBOWIĄZANIA) (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) Interest Rate Swap	10 719	13 043	13 968
b) terminowe kursy walutowe "forward"	6 178	66	229
Pochodne zobowiązania finansowe, razem	16 897	13 109	14 197
z czego o terminie zapadalności:			
-do 1 roku	6 178	66	229
-od 1 do 3 lat	4 904	-	-
-od 3 do 5 lat	5 815	13 043	13 968
-powyżej 5 lat	-	-	-

Łączna kwota wartości nominalnych nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych (forward) na 30 czerwca 2013 roku wynosiła 70,6 mln EUR. Kontrakty te dotyczą sprzedaży waluty EUR w latach 2013- 2014 i mają na celu zabezpieczyć przed ryzykiem kursowym część prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych w Grupie.

Zawarte transakcje IRS i opcje na stopę procentową zabezpieczają przed ryzykiem zmian stóp procentowych część przyszłych płatności odsetkowych w Grupie.

NOTA 5

KREDYTY I POŻYCZKI (WG RODZAJU) (TYS. ZŁ)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) kredyty	1 904 565	1 843 131	1 661 476
b) dłużne papiery wartościowe	843 537	853 264	853 729
c) odsetki od kredytów i pożyczek	-	-	1
Kredyty i pożyczki, razem	2 748 102	2 696 395	2 515 206
- z czego część długoterminowa	2 085 264	2 146 281	2 119 051
- z czego część krótkoterminowa	662 838	550 114	396 155

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

NOTA 6A

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
- centra handlowe	3 377 752	3 216 230	3 135 792
- biurowce i hotele	1 604 025	1 392 999	1 225 248
- powierzchnie mieszkalne	471 583	443 486	496 195
- aktywa nieprzypisane	352 695	400 458	354 726
Razem aktywa	5 806 055	5 453 173	5 211 961

NOTA 6B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
- centra handlowe	1 541 012	1 438 543	1 381 953
- biurowce i hotele	537 336	504 048	451 479
- powierzchnie mieszkalne	34 744	44 555	92 442
- zobowiązania nieprzypisane	945 983	1 034 384	1 119 478
Razem zobowiązania	3 059 075	3 021 530	3 045 352

NOTA 6C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
- centra handlowe	160 311	150 808
- biurowce i hotele	51 887	38 508
- powierzchnie mieszkalne	50 639	84 485
- przychody nieprzypisane	3 009	2 945
Razem przychody operacyjne	265 846	276 746

NOTA 6D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW (W TYS. PLN)	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
- centra handlowe	(51 889)	(39 671)
- biurowce i hotele	(25 252)	(14 197)
- powierzchnie mieszkalne	(37 012)	(70 685)
- koszty nieprzypisane	(2 992)	(4 482)
Razem przychody operacyjne	(117 145)	(129 035)

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane obejmują pozycje, które nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych segmentów.

W Grupie nie wystąpiły przychody między segmentami.

Dnia: 27 sierpnia 2013 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

II. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za I półrocze 2013 roku obejmujące okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

	NOTA	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne		1 007	1 181	1 336
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe		15 091	14 067	14 471
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	1	3 607	3 752	3 496
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	2	922 236	921 946	922 806
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe		14 359	14 629	14 902
1.6. Udzielone pożyczki	3	44	-	-
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	12 978	13 678	-
		969 322	969 253	957 011
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	3	265 030	302 414	298 425
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego		1 842	-	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków		-	-	51
2.4. Należności handlowe i pozostałe		43 666	65 629	52 523
2.5. Udzielone pożyczki	4	156 802	318 736	195 154
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		1 019	-	-
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		91 460	3 017	36 963
		559 819	689 796	583 116
AKTYWA RAZEM		1 529 141	1 659 049	1 540 127

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [w tys. PLN]

	NOTA	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy		21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy		608 204	567 091	567 091
1.3. Akcje własne		(33 696)	-	-
1.4. Zysk netto		12 626	41 113	17 327
		608 134	629 204	605 418
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe	8	2 000	2 000	2 000
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa	7	-	-	9 154
		2 000	2 000	11 154
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	5	508 133	527 138	523 702
3.3. Otrzymane kaucje i zaliczki		16 997	17 707	15 976
		525 130	544 845	539 678
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	6	359 624	438 557	337 405
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		307	1 945	728
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		2 794	4 187	5 803
4.4. Zobowiązania handlowe		6 963	17 267	16 237
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki		21 094	16 016	18 970
4.6. Pozostałe zobowiązania		3 095	5 028	4 734
		393 877	483 000	383 877
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 529 141	1 659 049	1 540 127

ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [w tys. PLN]

	NOTA	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
Przychody	10	121 660	99 822
Koszt własny sprzedaży		(78 233)	(62 062)
Zysk brutto ze sprzedaży		43 427	37 760
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(145)	1 826
Koszty sprzedaży		(11 862)	(12 507)
Koszty ogólnego zarządu		(18 098)	(16 390)
Pozostałe przychody operacyjne		28 137	39 585
Pozostałe koszty operacyjne		(465)	(278)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		40 994	49 996
Przychody finansowe		2 540	986
Koszty finansowe		(30 208)	(31 420)
Zysk brutto		13 326	19 562
Podatek dochodowy		(700)	(2 235)
Zysk netto		12 626	17 327
Zysk netto		12 626	17 327
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	420 000 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,03	0,04
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,03	0,04

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [w tys. PLN]

	NOTA	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
Zysk netto		12 626	17 327
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		12 626	17 327

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

	NOTA	01.01.2013- 30.06.2013	01.01.2012- 30.06.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		13 326	19 562
II. Korekty		5 947	(1 813)
1. Amortyzacja		1 815	1 982
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 183	(3 695)
4. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań i kredytów		(51)	(100)
III. Zmiana kapitału obrotowego		55 396	37 266
1. Zmiana stanu rezerw		(961)	(897)
2. Zmiana stanu zapasów		37 385	14 226
3. Zmiana stanu należności		29 006	66 964
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(10 034)	(43 027)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)		74 669	55 015
V. Podatek dochodowy zapłacony		(3 480)	(3 500)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)		71 189	51 515
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		317 290	51 307
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		52	110
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		145	159
3. Z aktywów finansowych, w tym:		317 093	51 038
a) w jednostkach powiązanych		317 093	51 038
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		14 971	13 000
- spłata udzielonych pożyczek		297 112	35 003
- odsetki		5 010	3 035
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		(135 842)	(94 813)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 669)	(1 723)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(133 066)	(92 822)
a) w jednostkach powiązanych		(133 065)	(92 822)
- nabycie aktywów finansowych		(290)	(11 356)
- udzielone pożyczki		(132 775)	(81 466)
b) w pozostałych jednostkach		(1)	-
- nabycie aktywów finansowych		(1)	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		(107)	(268)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		181 448	(43 506)

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [w tys. PLN]

	NOTA	01.01.2013- 30.06.2013	01.01.2012- 30.06.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		313 530	290 475
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		1 216	2 280
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		312 314	288 195
II. Wydatki		(476 705)	(347 907)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		(33 696)	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(90 484)	(27 305)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(320 000)	(290 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(32 525)	(30 602)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(163 175)	(57 432)
Przepływy pieniężne netto, razem		89 462	(49 423)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		89 462	(49 423)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne na początek okresu		3 017	86 386
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		92 479	36 963
- o ograniczonej możliwości dysponowania		1 019	-

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w tys. PLN]

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	KAPITAŁ ZAPASOWY	AKCJE WŁASNE	ZYSK Z LAT UBIEGŁYCH	ZYSK ROKU BIEŻĄCEGO	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 roku	21 000	567 091	-	41 113	-	629 204
Zmiany w okresie:						
Akcje własne			(33 696)			(33 696)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	41 113		(41 113)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-		-	12 626	12 626
Zmiany razem	-	41 113	(33 696)	(41 113)	12 626	(21 070)
Stan na 30 czerwca 2013 roku	21 000	608 204	(33 696)	-	12 626	608 134
Stan na 1 stycznia 2012 roku	21 000	550 574	-	16 517	-	588 091
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517		(16 517)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-		-	41 113	41 113
Zmiany razem	-	16 517		(16 517)	41 113	41 113
Stan na 31 grudnia 2012 roku	21 000	567 091	-	-	41 113	629 204
Stan na 1 stycznia 2012 roku	21 000	550 574	-	16 517	-	588 091
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	16 517		(16 517)	-	-
Zysk netto danego okresu	-	-		-	17 327	17 327
Zmiany razem	-	16 517		(16 517)	17 327	17 327
Stan na 30 czerwca 2012 roku	21 000	567 091	-	-	17 327	605 418

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

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

Powyższe nabycie akcji własnych nastąpiło na podstawie:

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

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

Na dzień 30 czerwca 2013 r. nie zostało zarejestrowane w sądzie obniżenie kapitału zakładowego.

INFORMACJA DODATKOWA O PRZYJĘTYCH ZASADACH RACHUNKOWOŚCI ORAZ INNE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

INFORMACJE OGÓLNE

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach biurowych, handlowych, mieszkaniowych i hotelowych 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 - budownictwo.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak, Wiceprezes Zarządu Artur Langner i Wiceprezes Zarządu Waldemar Lesiak a na dzień 30 czerwca 2012 roku wchodził: Prezes Zarządu Piotr Gromniak i Wiceprezes Zarządu Artur Langner. W skład Rady Nadzorczej na dzień 30 czerwca 2013 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniółka, oraz członkowie Robert Oskard i Karol Żbikowski a na dzień 30 czerwca 2012 roku wchodził: przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher i Mariusz Waniółka, oraz członkowie: Tomasz Kalwa, Robert Oskard i Karol Żbikowski. Na dzień 30 czerwca 2013 roku w skład Komitetu Audytu na podstawie art. 86 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie wchodził członkowie Rady Nadzorczej.

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

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

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego Spółka opierała się o zasady zawarte w MSR 34. Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2012.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie

z półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

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

OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ SPÓŁKI ZE WSKAZANIEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ**NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 2013 ROKU****Emisja obligacji**

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

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 30 września 2012 r., wynosi 956 mln PLN.

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

Wyemitowane obligacje stanowią 32,73% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 30 września 2012 roku.

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

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

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

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. 31 marca 2013 r., wynosi 975 mln PLN.

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

Wyemitowane obligacje stanowią 12,55% kapitałów własnych Echo Investment S.A., wg stanu na dzień 31 marca 2013 roku.

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

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

Informacja o nabyciu akcji własnych

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

Rozliczenie przeprowadzonej transakcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpi w dniu dzisiejszym, tj. 26 kwietnia 2013 roku.

Zarząd Emitenta zamierza na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A. przedstawić uchwałę dotyczącą umorzenia ww. akcji, które zostały nabyte w wyniku wezwania do zapisywania się na

sprzedaż akcji przeprowadzonego w dniach od 8 do 21 lutego 2012 r. (patrz raport bieżący Nr 4/2012 z 19 stycznia 2012 r. oraz raport bieżący Nr 7/2012 z 27 lutego 2012 r.)

Powyższe nabycie akcji Emitenta nastąpiło na podstawie:

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

-uchwały w sprawie przyjęcia programu skupu akcji własnych Echo Investment S.A.. w dniu 18 stycznia 2012 r (RB Nr 3/2012).

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

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

CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

1. Czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2013 roku:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych:
 - w Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego)
 - w Warszawie (os. Zeusa)
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
 - w Bilczy K. Kielc (Osiedle Bilcza II)
 - w Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe etap I i II),
- sprzedaż nakładów budowlanych związanych z realizacją hotelu Novotel w Łodzi,
- przychody ze spółkami zależnymi z umów o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym i przygotowaniem inwestycji,
- przychody ze spółkami zależnymi z umów ramowych, o pozyskanie finansowania i wynajmie,
- przychody ze spółkami zależnymi z tytułu pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej,
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny zapasów,
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu,
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek,
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

2. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe Spółki w I półroczu 2013 roku:

- nie wystąpiły.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W PREZENTOWANYM OKRESIE

Działalność Spółki obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Systematyczna realizacja projektów dla spółek zależnych w oparciu o umowy przygotowania inwestycji i zarządzania przedsięwzięciem inwestycyjnym w dużym stopniu zapewniają systematyczne przychody w każdym kwartale. Sprzedaż projektów mieszkaniowych uzależniona jest od oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Przychody z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji dla podmiotów zewnętrznych, obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Polityka rachunkowości jest zgodna z tą z rocznego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2012 roku.

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 dostarczenia 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, ramowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmują się w okresie, w którym świadczone usługi.

Koszt własny sprzedaży

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

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej 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 ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Sprawozdawczość wg segmentów

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

ZNACZĄCE SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami. Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód ustalana przez jednostkę jest metodą inwestycyjną, 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 na rachunek 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 opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. 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 długoterminowe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły na dzień 30 czerwca 2013 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY (W TYS. PLN)	WARTOŚĆ OBLICZONA DLA CELÓW ANALIZY		
	NA DZIEŃ 30.06.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 30.06.2012
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	923 366	923 076	923 936
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i funduszy	-	-1 972	-
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	9 234	9 231	9 239
Razem wpływ na wynik brutto okresu	9 234	9 231	9 239
Podatek dochodowy	1 755	1 754	1 755
Razem wpływ na wynik netto okresu	7 479	7 477	7 484

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo – Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 na 31 grudnia 2012 została rozwiązana rezerwa na odroczonego podatku dochodowego od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

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 i mieszkań przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe i budynki biurowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w pierwszym półroczu 2013 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 25 sierpnia 2011 roku ze spółką Echo Galeria – Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo – Usługowo - Rozrywkowego na nieruchomości znajdującej się w Kaliszu przy ul. Górnośląskiej i Pomorskiej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 2.483 tys zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 września 2011 roku ze spółką Veneda - Projekt Echo - 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku Centrum Handlowo na

nieruchomości znajdującej się w Łomży przy ul. Zawadzkiej i Katyńskiej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 1.574 tys. zł.

- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 1 października 2012 roku ze spółką Projekt 7 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 2.692 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym zawartą w dniu 2 maja 2012 roku ze spółką Aquarius Business House - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Swobodnej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 1.096 tys. zł.
- Umowy o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycji zawartą w dniu 1 września 2012 roku ze spółką A4 - Business Park - GE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zobowiązało się do kompleksowego zarządzania inwestycją oraz do świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją kompleksu biurowego na nieruchomości znajdującej się w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 1.355 tys. zł.
- Umowy o przygotowanie inwestycji zawartą w dniu 23 grudnia 2008 roku ze spółką Echo - Metropolis 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 handlowego na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Dusznej, Hetmańskiej oraz Krauthofera. Wartość za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 1.772 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 pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 1.816 tys. zł.
- Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 10 wraz z prawem własności budynków z dnia 02 stycznia 2013 roku ze spółką Projekt Echo - 67 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.. Wartość transakcji 46.710 tys. zł.
- Umowa sprzedaży autorskich praw majątkowych do prac projektowych z dnia 3 stycznia 2013 roku ze spółką Projekt Echo - 67 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.. Wartość transakcji 2.618 tys. zł.
- Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym z dnia 3 stycznia 2013 roku ze spółką Projekt Echo - 67 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.. 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 zespołu mieszkaniowego Nowy Mokotów - Warszawa ul. Konstruktorska 10. Wartość transakcji za pierwsze półrocze 2013 r. wynosi 995 tys. zł.

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

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DACIE BILANSU

Spółka nie zidentyfikowała znaczących wydarzeń po dacie bilansu

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 384 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 364 tysięcy złotych,
- Waldemar Lesiak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 126 tysięcy złotych.

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwał pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych.

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

- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 508 tysięcy złotych,
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 477 tysięcy złotych.

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 42 tysięcy złotych,
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Mariusz Waniotka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych,
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych,
- Tomasz Kalwał pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	3 752	3 655	3 655
a) zwiększenia (z tytułu)	-	2 082	1 825
- zmiana wyceny nieruchomości	-	2 082	1 825
b) zmniejszenia (z tytułu)	(145)	(1 985)	(1 984)
- sprzedaż	(145)	-	-
- przeniesienie na zapasy	-	(1 985)	(1 984)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	3 607	3 752	3 496

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 30 czerwca 2013 r. Spółka posiadała nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną na terenie Polski. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w tych walutach i przeszacowane na PLN według kursu wiodącego banku prowadzącego rachunki Spółki obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2013 r.

NOTA 2A

UDZIAŁY LUB AKCJE [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych			
- w jednostkach zależnych	920 723	920 433	921 306
- w jednostkach współzależnych	1 500	1 500	1 500
- w jednostkach stowarzyszonych	13	13	-
	922 236	921 946	922 806
Udziały lub akcje, razem	922 236	921 946	922 806

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

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

NOTA 2B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) stan na początek okresu, w tym:	921 946	908 022	911 453
- akcje i udziały	921 946	908 022	911 453
b) zwiększenia (z tytułu)	293	15 937	14 825
- zakup udziałów	3	12 190	11 392
- podwyższenie kapitału	290	3 747	3 433
c) zmniejszenia (z tytułu)	(3)	(2 013)	(3 472)
- sprzedaż udziałów	(1)	(41)	(41)
- likwidacja spółek	(2)	-	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów	-	(1 972)	-
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	-	(3 431)
d) stan na koniec okresu, w tym:	922 236	921 946	922 806
- akcje i udziały	922 236	921 946	922 806

W 2013 roku Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej:

- Echo - Aurus Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w kwocie 60 633 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 60 633 tys. zł.
- Projekt Echo - 107 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- Projekt Echo - 108 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- Projekt Echo - 109 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- Projekt Echo - 110 Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 50 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 50 tys. zł,
- Farina Investments Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 45 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 45 tys. zł,
- Elmia Investments Sp. z o. o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w kwocie 45 tys. zł. w zamian za wkład objęta udziały o łącznej wartości 45 tys. zł,

Jednocześnie w 2013 roku Spółka nabyła między innymi udziały spółki:

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

Jednocześnie w 2013 roku Spółka zbyła między innymi udziały spółki:

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

NOTA 3

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
- w jednostkach zależnych	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	44	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	44	-	-

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2013 ROK

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Pozostałe – jednostki niepowiązane	44	Wibor 6M + marża	30 kwietnia 2015
Razem:	44		

NOTA 3A

ZAPASY [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) półprodukty i produkty w toku	176 924	272 772	272 883
b) produkty gotowe	44 087	18 758	23 239
c) towary	44 019	10 884	2 303
Zapasy, razem	265 030	302 414	298 425

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

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

NOTA 3B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	29 770	20 770
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	566	9 946	6 019

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

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy w trakcie pierwszego półrocza 2013 r. wyniosła 566 tys. zł (na 31 grudnia 2012 r.: 19 824 tys. zł i na 30 czerwca 2012 r.: 14 751 tys. zł).

NOTA 4A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) w jednostkach zależnych			
- udzielone pożyczki	154 310	318 691	188 786
- odsetki	2 490	42	6 311
	156 800	318 733	195 097
b) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	2	3	56
- odsetki	-	-	1
	2	3	57
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	156 802	318 736	195 154

Nota 4A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami

NOTA 4B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) w walucie polskiej	156 802	318 736	195 154
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	156 802	318 736	195 154

Nota 4B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2013 ROKU

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Echo Investment Projekt Management SRL	1 479	Wibor 3M + marża	30 września 2013
Park Rozwoju - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	14 350	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2013
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	22 881	Wibor 3M + marża	30 września 2013
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o. o. S.K.A.	56 900	Wibor 3M + marża	31 marca 2013
EI Project CYP 1 LIMITED	44 700	Wibor 3M + marża	31 października 2013
Echo - Pod Klonami Sp. z o. o. Sp.K.	4 000	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2014
Metropolis - Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	10 000	Wibor 3M + marża	30 czerwca 2014
pozostałe - jednostki niepowiązane	2	Wibor 6M + marża	30 czerwca 2013
Razem:	154 312		

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 jednostką powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 31.12.2012 ROKU

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

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA DZIEŃ 30.06.2012 ROKU

NAZWA KONTRAHENTA	KWOTA [W TYS. PLN]	OPROCENTOWANIE	TERMIN SPŁATY
Projekt Echo - 70 Sp. z o.o.	25 050	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
Echo - Galeria Kielce Sp. z o. o.	73 400	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	20 585	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
Projekt S Sp. z o.o.	960	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
Echo Investment Project 1 SRL	16 950	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
Barconsel Holding Limited	646	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
EI Project CYP 1 LIMITED	27 250	Wibor 3M + marża	30 września 2012
Veneda - Projekt Echo - 97 Sp. z o.o.S.K.A.	25 350	Wibor 3M + marża	31 grudnia 2012
pozostałe - jednostki nie powiązane	57	Wibor 6M + marża	30 czerwca 2013
Razem:	190 248		

NOTA 5A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
b) wobec pozostałych jednostek			
- otrzymane zaliczki	15 351	15 663	15 976
- otrzymane kaucje	1 646	2 044	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	508 133	527 138	523 702
Zobowiązania długoterminowe, razem	525 130	544 845	539 678

Spółka w ramach podpisanej umowy z BRE Bank SA wyemitowała obligacje kuponowe 31 stycznia 2013 r. na kwotę 200 mln PLN i w dniu 19 czerwca 2013 r. na kwotę 80 mln PLN.

NOTA 5B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) powyżej 1 roku do 3 lat	248 851	391 288	412 538
b) powyżej 3 do 5 lat	263 051	139 546	113 316
c) powyżej 5 lat	13 228	14 011	13 824
Zobowiązania długoterminowe, razem	525 130	544 845	539 678
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	6,68%	6,71%	7,63%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 5E

NOTA 5C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY) (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) w walucie polskiej	525 130	544 845	539 678
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	525 130	544 845	539 678

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

NOTA 5D

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM M FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	24 203	PLN	Wibor 1M + marża	2014-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2013-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 200 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	17	PLN	Wibor 1M + marża	2014-07-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2014-01-29	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		230 000		24 220				

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	12 869	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000 10 000	PLN	28 635	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-08-19 2013-03-29	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 160 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	WIBOR 1M + marża	2015-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	46 369	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-06-08	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	24 558	PLN	WIBOR 1M + marża	2013-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		230 000		112 431				

LINIE KREDYTOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2012

NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI ZE WSKAZANIEM FORMY PRAWNEJ	SIEDZIBA	KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI WG UMOWY		KWOTA KREDYTU / POŻYCZKI POZOSTAŁA DO SPŁATY		WARUNKI OPROCENTO WANIA	TERMIN SPŁATY	ZABEZPIECZENIE
		W TYS. ZŁ	WALUTA	W TYS. ZŁ	WALUTA			
PeKaO S.A.	Warszawa	50 000	PLN	1 759	PLN	Wibor 1M + marża	2013-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
PeKaO S.A.	Warszawa	65 540	PLN	5 469	PLN	Wibor 1M + marża	2012-06-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 79 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 160 mln PLN, weksel własny in blanco
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2012-08-19	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
BZ WBK S.A.	Wrocław	50 000	PLN	150	PLN	Wibor 1M + marża	2013-06-08	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 100 mln PLN, weksel własny in blanco
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	PLN	-		Wibor 1M + marża	2013-01-30	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 mln PLN, weksel własny in blanco
Razem		275 540		7 378				

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

NOTA 5E

DLUGO 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 (BRE Bank S.A.)	300 000	Wibor 6M + marża	2014-06-30	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	115 000	Wibor 6M + marża	2015-05-18	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	145 000	Wibor 6M + marża	2016-02-11	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	200 000	Wibor 6M + marża	2017-04-28	brak	brak
obligacje (BRE Bank S.A.)	80 000	Wibor 6M + marża	2018-06-19	brak	brak
Razem	840 000				

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

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

NOTA 6A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
wobec pozostałych jednostek			
- kredyty i pożyczki,	24 220	112 431	7 378
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	335 404	326 126	330 027
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	359 624	438 557	337 405

Spółka w ramach umowy podpisanej z BRE Bank S.A. wyemitowała obligacje dyktowane w dniu: 9 stycznia 2013 r. na kwotę 35 mln PLN.

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

NOTA 6B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
wobec pozostałych jednostek			
w walucie polskiej	359 624	438 557	337 405
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe, razem	359 624	438 557	337 405

NOTA 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [W TYS. PLN]	01.01.2013-30.06.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2012-30.06.2012
1. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	13 678	(7 778)	(7 778)
nieruchomości inwestycyjne	(396)	1 118	1 118
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(8)	(218)	(218)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(263)	26	26
strata podatkowa	-	1 869	1 869
zapasy	6 503	1 967	1 967
udziały i akcje	13 200	(1 734)	(1 734)
podatek doch. spół komandytowa	-	(6 245)	(6 245)
pozostałe	(5 358)	(4 561)	(4 561)
2. Zwiększenia	1 509	25 925	4 655
nieruchomości inwestycyjne	28	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	210	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	-	-
strata podatkowa	1 481	-	-
zapasy	-	4 536	4 655
udziały i akcje	-	14 934	-
podatek doch. spół komandytowa	-	6 245	-
pozostałe	-	-	-
3. Zmniejszenia	(2 209)	(4 469)	(6 031)
nieruchomości inwestycyjne	-	(1 514)	(1 465)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(465)	-	(715)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(477)	(289)	(163)
strata podatkowa	-	(1 869)	(1 869)
zapasy	(753)	-	-
udziały i akcje	(249)	-	(812)
podatek doch. spół komandytowa	-	-	(363)
pozostałe	(265)	(797)	(644)
4. Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	12 978	13 678	(9 154)
nieruchomości inwestycyjne	(368)	(396)	(347)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(473)	(8)	(933)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(740)	(263)	(137)
strata podatkowa	1 481	-	-
zapasy	5 750	6 503	6 622
udziały i akcje	12 951	13 200	(2 546)
podatek doch. spół komandytowa	-	-	(6 608)
pozostałe	(5 623)	(5 358)	(5 205)

Spółka nie ma pozycji, od których nie rozpoznano podatku odroczonego.

Zarząd Spółki zmienił w 2012 roku swoje oczekiwania i podjął decyzję o nie sprzedawaniu udziałów spółki „Barconsel Holdings” Ltd, Echo - Aurus Sp. z o.o. i „Echo - SPV 7” Sp. z o.o. w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym zgodnie z MSR 12 p. 39 na dzień 31.12.2012 roku została rozwiązana rezerwa na odroczony podatek dochodowy od różnic podatkowo – rachunkowych dot. udziałów w ww. spółkach zależnych w wysokości 14.559 tys. PLN.

NOTA 8

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
a) stan na początek okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- naprawy gwarancyjne	-	1 100	1 100
- sprawy sądowe	-	1 173	1 173
	2 000	4 273	4 273
b) rozwiązanie (z tytułu)			
- sprawy sądowe	-	(1 173)	(1 173)
- naprawy gwarancyjne	-	(1 100)	(1 100)
	-	(2 273)	(2 273)
c) stan na koniec okresu			
- rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
- naprawy gwarancyjne	-	-	-
- sprawy sądowe	-	-	-
	2 000	2 000	2 000

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

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

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

NOTA 9

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
1. Należności warunkowe	-	-	-
2. Zobowiązania warunkowe			
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	118 310	82 878	29 147
- udzielonych gwarancji i poręczeń	118 310	82 878	29 147
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	2 553	4 288	4 262
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 553	4 288	4 262
	120 863	87 166	33 409
3. Inne (z tytułu)			
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment	167	590	1 798
	167	590	1 798
Razem	121 030	87 756	35 207

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

1. Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r. Wartość poręczenia to 15.000 tys. zł.

2. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19.11. 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 10.288 tys. zł.

3. Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. Wartość gwarancji to 39.627 tys. zł.

4. Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Betchatowie na rzecz Nordea Bank Polska SA. Wartość zabezpieczenia to 18.411 tys. zł.

5. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 13.05. 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.

6. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 19.10.2012 r. przez Bank PKO BP S.A. na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. zabezpieczająca prawidłowe wykonanie umowy najmu z dnia 28/08/2009 r. z późniejszymi zmianami zawartej pomiędzy Echo Investment S.A. i ImmoPoland Sp. z o.o. Wysokość gwarancji to 228 tys. zł.

7. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Horte Sp. z o.o. na wypadek braku zapłaty przez sprzedającego kary umownej należnej kupującemu w przypadku odstąpienia przez niego od Przedwstępnej Umowy Sprzedaży nieruchomości z dnia 17.10.2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 17.317 tys. zł.

8. Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz Skua Sp. z o.o. na wypadek braku zapłaty przez sprzedającego kary umownej należnej kupującemu w przypadku odstąpienia przez niego od Przedwstępnej Umowy Sprzedaży nieruchomości z dnia 17.10.2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR. Wysokość gwarancji to 17.317 tys. zł.

9. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 28.06. 2013 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz Dalkia Warszawa S.A. zabezpieczająca terminowe i kompletne wykonanie prac zgodnie z umową warunkową z dnia 21.06.2013 r. Wysokość gwarancji to 170 tys. zł.

10. Gwarancja bankowa dobrego wykonania umowy wystawiona dnia 28.06.2013 r. przez bank PKO BP S.A. na rzecz Dalkia Warszawa S.A. zabezpieczająca terminowe i kompletne wykonanie prac zgodnie z umową z dnia 07.06.2013 r. Wysokość gwarancji to 350 tys. zł.

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 10

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) [W TYS. PLN]	01.01.2013 -30.06.2013	01.01.2012 -30.06.2012
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	3 611	18 766
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	33 183	46 328
- w tym: od jednostek powiązanych	21 405	41 154
od jednostek zależnych	21 405	41 154
od jednostek współzależnych	-	-
C. Obrót nieruchomościami	51 638	3 963
- w tym: od jednostek powiązanych	46 073	-
D. Usługi najmu	2 003	2 007
- w tym: od jednostek powiązanych	899	941
od jednostek zależnych	899	941
od jednostki dominującej	-	-
E. Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	21 094	19 152
- w tym: od jednostek powiązanych	21 094	19 150
od jednostek zależnych	21 094	19 150
od jednostek współzależnych	-	-
F. Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	10 131	9 606
- w tym: od jednostek powiązanych	9 576	9 014
od jednostek zależnych	9 574	9 014
od kluczowego personelu	2	-
Przychody operacyjne, razem	121 660	99 822
- w tym: od jednostek powiązanych	99 047	70 259
od jednostek zależnych	99 045	70 259
od jednostki dominującej	-	-
od kluczowego personelu	2	-

Minimalne zakontraktowane przychody z tytułu najmu na 2014 rok wynoszą 4 010 tys. zł.

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

Spółka zawiera nowe umowy ze spółkami zależnymi oparte o zarządzanie inwestycją a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI). W przychodach pokazywana jest obecnie tylko marża (nakłady realizacyjne przechodzą przez spółki zależne) w odróżnieniu do dawnych umów GRI, gdzie nakłady przechodziły przez Spółkę, stanowiły koszt wytworzenia z jednej strony i przychody powiększone o marżę z drugiej strony.

NOTA 11

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS. PLN]

LP.	RODZAJ INSTRUMENTU	NOTA	WARTOŚĆ BILANSOWA (W TYS. PLN)		
			NA DZIEŃ 30.06.2013	NA DZIEŃ 31.12.2012	NA DZIEŃ 30.06.2012
	Aktywa finansowe				
1.	Pożyczki i należności:				
	-pożyczki długoterminowe	3	44	-	-
	-pożyczki krótkoterminowe	4	156 802	318 736	195 154
	-należności handlowe		17 986	32 570	26 234
	-przekazane zaliczki		13 228	13 498	13 769
2.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		92 479	3 017	36 963
	Zobowiązania finansowe				
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe :				
	-zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	5, 6	843 537	853 264	853 729
	-zobowiązania handlowe		6 963	17 267	16 237
	- kredyty i pożyczki	6	24 220	112 431	7 378

Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce należą:

- pożyczki udzielone wycenia się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej,
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych, kredytów bankowych i 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: 27 sierpnia 2013 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ECHO INVESTMENT SA
I GRUPY KAPITAŁOWEJ
W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

ECHO
investment

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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 głównie działalność gospodarczą w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami. Usługi generalnego realizatora inwestycji Spółka świadczy również dla inwestorów zewnętrznych.

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej dzieli się na trzy segmenty:

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

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

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz 30 czerwca 2012 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 351 i 333 osoby.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończonych 30 czerwca 2013 roku oraz dane porównawcze za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku i dane porównawcze za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od marca 1996 roku. Liczba akcji Emitenta wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela (w tym 7 309 418 akcji nabytych przez Emitenta; patrz komentarz pod tabelą na str. 36 niniejszego sprawozdania).

1. INFORMACJE NA TEMAT SEGMENTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

ZREALIZOWANE WYNIKI OPERACYJNE W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2013 ROKU W PODZIALE NA SEGMENTY:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	160,3	60,3%	51,9	44,3%
powierzchnie mieszkaniowe	50,6	19,0%	37,0	31,6%
obiekty biurowe i hotelowe	51,9	19,6%	25,2	21,5%
nieprzypisane do ww. segmentów	3,0	1,1%	3,0	2,6%
wyniki operacyjne, razem	265,8	100,0%	117,1	100,0%

W I półroczu 2013 roku Grupa Kapitałowa nie zmieniała podstawy wyodrębnienia segmentów, suma aktywów segmentów nie uległa istotnej zmianie w stosunku do danych zaprezentowanych w raporcie za 2012 rok.

ZREALIZOWANE WYNIKI OPERACYJNE W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2012 ROKU W PODZIALE NA SEGMENTY:

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %	KOSZTY [W MLN PLN]	UDZIAŁ %
centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	150,8	54,5%	39,7	30,7%
powierzchnie mieszkaniowe	84,5	30,5%	70,7	54,8%
obiekty biurowe i hotelowe	38,5	13,9%	14,2	11,0%
nieprzypisane do ww. segmentów	2,9	1,1%	4,4	3,5%
wyniki operacyjne, razem	276,7	100,0%	129,0	100,0%

2. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

W ramach zawartych umów Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. w 2004 roku wraz z późniejszymi aneksami,

Spółka wyemitowała obligacje, z tytułu których na dzień sporządzenia sprawozdania posiada zobowiązania w wielkościach przedstawionych w tabeli poniżej:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013 [TYS. PLN]

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

Na 30 czerwca 2013 Program Emisji pozwalał wyemitować obligacje do maksymalnej, łącznej wartości nominalnej w wysokości 1 mld zł.

Dnia 9 stycznia 2013 roku nastąpił wykup obligacji z programu gwarantowanego na 35 mln PLN i w tym dniu nastąpiła kolejna emisja w ramach programu gwarantowanego. Spółka wyemitowała obligacje dyskontowe na łączną kwotę 35 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 100 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 1 miesiąca. Dzień wykupu obligacji przypadał na 8 lutego 2013 roku i w tym dniu obligacje zostały wykupione. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę dla inwestorów.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Programu Emisji Obligacji Spółka wyemitowała w dniu 31 stycznia 2013 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 200 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 28 kwietnia 2017 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji.

Dnia 19 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 80 mln PLN. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres 5 lat, tj. dzień wykupu obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2018 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji.

Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY

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

4. WSKAZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

„Horta Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, za numerem KRS 397696 (dalej: Kupujący),

zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionej na niej budynku biurowego stanowiącego I etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą (Projekt biurowy).

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

Na dzień przekazania niniejszego raportu bieżącego wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment, wycenionych zgodnie ze standardami MSR wynosi 163.894 tys. PLN.

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

Aktywa zbywane na podstawie umowy sprzedaży uznano za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

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

Na dzień sporządzenia raportu bieżącego Grupa Kapitałowa Emitenta nie posiada żadnego zadłużenia kredytowego związanego ze sprzedanym aktywem.

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

Umowa kredytowa podmiotu zależnego Emitenta

W dniu 17 lipca 2013 r., podmiot zależny od Emitenta, spółka Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach, przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000440165 (dalej: Kredytobiorca, Spółka), podpisała z Hypothekenbank Frankfurt AG bankiem należycie utworzonym i działającym zgodnie z prawem Niemiec, z siedzibą w Eschborn, przy Helfmann-Park 5, 65760 Eschborn, Niemcy, wpisanym do rejestru handlowego prowadzonego przez sąd rejonowy dla miasta Frankfurt pod numerem HRB 45701, (dalej: Kredytodawca, Bank) umowę kredytu (dalej: Umową) w wysokości 105.620 tys. EUR, co na dzień zawarcia umowy stanowiło równowartość 450.195 tys. PLN.

Środki pozyskane na podstawie umowy kredytowej Kredytobiorca wykorzysta na finansowanie nabycia Centrum Handlowo-Rozrywkowego PASAŻ GRUNWALDZKI we Wrocławiu przy zbiegu ulic Piastowskiej, Grunwaldzkiej, M. Reja, M. Curie – Skłodowskiej oraz Pl. Grunwaldzki (dalej: Nieruchomość).

Termin spłaty kredytu został oznaczony w Umowie na dzień 30 września 2018 roku.

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

- hipoteka do kwoty 150.000 tys. EUR na Nieruchomości, na rzecz Kredytodawcy;
- hipoteka do kwoty 23.250 tys. EUR na Nieruchomości, na rzecz Kredytodawcy;
- cesja na zabezpieczenie praw z dokumentów projektu na rzecz Kredytodawcy;
- umowy zastawu rejestrowego na udziałach Kredytobiorcy;
- cesja na zabezpieczenie praw z Dokumentów Projektu, zawarta pomiędzy Sprzedającym na rzecz Kredytodawcy;
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Zarząd Emitenta informuje ponadto, iż ww. umowa kredytowa została zawarta w związku z planowaną umową „przeniesienia” aktywów, które stanowią Centrum Handlowo-Rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu ze spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki - "Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. z siedzibą w Kielcach na spółkę Projekt 8 – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – Spółka komandytowo - akcyjna, z siedzibą w Kielcach, gdzie oba podmioty są spółkami zależnymi od Emitenta.

5. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

5.1.1. Umowy poręczeń

OBOWIĄZUJĄCE UMOWY PORĘCZEŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ NA 30 CZERWCA 2013

PORĘCZENIE NA RZECZ	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
TESCO (POLSKA) SP. Z O.O.	15 000	do dnia 30.06.2015 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki „Galeria Olimpia-Projekt Echo-98 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA oraz spółki „Veneda-Projekt Echo-97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z tytułu zwrotu na rzecz Tesco (Polska) Sp. z o.o. do wartości nakładów faktycznie poczynionych przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. na przyszły przedmiot najmu na podstawie umów najmu zawartych w dniu 28.10.2010 r.
MERCOR S.A.	342	do dnia 31.08.2013 R.	Poręczenie za zobowiązania spółki Dostar Sp. z o.o. wynikające z umowy nr 2357/Gd/Hd/2012 zawartej dnia 07.11.2012 r.

Patrz także pkt. 3.13 niniejszego Raportu

Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Kapitałową na dzień 30 czerwca 2013 roku to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2,88 mln PLN, 3,04 mln EUR, 0 USD
- z tytułu realizacji projektów to 0 PLN, 0 EUR, 0 USD

5.1.2. Umowy gwarancji

OBOWIĄZUJĄCE GWARANCJE NA 30 CZERWCA 2013

GWARANT	WARTOŚĆ [TYS. PLN]	TERMIN WAŻNOŚCI	TYTUŁEM
PKO BP SA	228	do dnia 31.10.2013 r.	Zabezpieczenie niewykonania zobowiązań na rzecz ImmoPoland Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2009 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment SA	18 411	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 30.06.2018 r.	Zabezpieczenie pokrycia niedoboru środków lub przekroczenia kosztów realizacji Centrum Handlowego "Olimpia" w Bełchatowie na rzecz Nordea Bank Polska SA
Echo Investment S.A.	10 288	do dnia przekazania przedmiotu najmu, nie później niż do 30.06.2015 r.	Zabezpieczenie zobowiązań na rzecz BNY MELLON (Poland) Sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 19 listopada 2012 r. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
Echo Investment S.A.	39 627	obowiązywać będzie do Daty Konwersji, jednakże nie później niż do dnia 31.12.2014 r.	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji CHR Amber w Kaliszu oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu i pokrycia brakujących środków własnych na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Echo Investment S.A.	34 633	obowiązywać będzie do czasu wygaśnięcia przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia 31.07.2014 r.	Zabezpieczenie zapłaty roszczeń wynikających z możliwości rozwiązania przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży obiektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w walucie EUR.
PKO BP SA	2 155	do dnia 17.05.2016 r.	Zabezpieczenie usunięcia wad i usterek na rzecz Orbis S.A. wynikających z umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 04 września 2008 r.
PKO BP SA	350	do dnia 31.05.2014 r.	Zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198-2/PN-O/066/13 z dnia 07 czerwca 2013 r.
PKO BP SA	170	do dnia 31.05.2014 r.	Zabezpieczenie niewypiętnienia zobowiązań na rzecz Dalkia Warszawa SA wynikających z Umowy nr HPN-HK/M-10-0198/UK-O/077/13 z dnia 21 czerwca 2013 r.

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

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

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

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

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

Wartość otrzymanych gwarancji przez Grupę Kapitałową, obowiązujących na dzień 30 czerwca 2013 roku, to:

- z tytułu zawartych umów najmu: 5,48 mln PLN, 12,08 mln EUR, 0 USD;
- z tytułu umów realizacji projektów: 65,56 mln PLN, 622,32 tys. EUR i 71,36 tys. USD.

6. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 czerwca 2013 roku wchodzi 100 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną, jedna spółka współzależna konsolidowana metodą proporcjonalną i jedna spółka stowarzyszona konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALÉŻNE:

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
1	„47 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
2	„53 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
3	„A4 Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. (dawniej: „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
4	„Astra Park - Projekt Echo - 69 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
5	„Aquarius Business House – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
6	„Avatar - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
7	„Babka Tower - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
8	„Barconsel Holdings” Ltd	Nikozja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
9	„Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
10	„Budivelnuy Soyuz Monolit” LLC	Kijów	100%	Yevrobudgarant LLC
11	„Echo – Arena” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	„Echo – Aurus” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	„Echo – Centrum Przemysł - Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
14	„Echo – Galaxy” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	„Echo – Galaxy Sp. z o.o.” S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
16	„Echo – Galeria Amber” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	„Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum.
18	„Echo – Galeria Lublin” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	„Echo – Kasztanowa Aleja” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	„Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	„Echo – Klimt House” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	„Echo – Klimt House Sp. z o.o.” Sp. z kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	„Echo – Pod Klonami” Sp. z o.o.	Kielce	100%	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.
24	„Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	„Echo – Project - Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
26	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	„Echo – Przy Słowiańskim Wzgórzu Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	„Echo – SPV 7” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	„Echo Galeria Kielce – Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
30	„Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	„Echo Investment Facility Management - Grupa Echo Sp. z o.o.” Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	„Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
33	„Echo Investment Project 1” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
34	„Echo Investment Project Management” S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
35	"Echo Investment Property Management – Grupa Echo Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	"Echo Investment Ukraine" LLC	Kijów	100%	Echo Investment S.A.
37	„Echo Pasaż Grunwaldzki – „Magellan West Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXIX FIZ Forum
38	"Echo Property Poznań 1" Sp. z o.o. (dawniej: „Monolit Investment" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	"Elmira Investments" Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	"Elmira Investments Sp. z o. o." S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	"El Project Cyp - 1" Ltd	Nikozja	100%	Echo Investment S.A.
42	"Farrina Investments" Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	„Galeria Nova – Grupa Echo" Sp. z o.o. – S.K.A. (dawniej: „Ultra Marina" Sp. z o.o.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
44	„Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
45	„Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Sp. z o.o." S.k.a.	Jelenia Góra	100%	XXIX FIZ Forum
46	„Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
47	„Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	„Intermedia Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	„Iris Capital" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	„Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
51	„Mena Investments" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	„Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
53	„Nikson Capital" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	„Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
55	„Pamiątkowo" Sp. z o.o.	Pamiątkowo	100%	Echo Investment S.A.
56	„Park Postępu - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
57	„Park Rozwoju – Grupa Echo" Sp. z o.o. – S.K.A. (dawniej: „Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.)	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
58	„PHS – Projekt CS Sp. z o.o." S.k.a.	Szczecin	100%	XXIX FIZ Forum
59	„PPR - Projekt Echo – 77 Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
60	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	„Projekt Beethovena – Grupa Echo Sp. z o.o." S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum / XXXIV FIZ Forum
62	„Projekt CS" Sp. z o.o.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
63	„Projekt Echo - 33" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	„Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	„Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	„Projekt Echo - 67 Sp. z o.o." Sp. kom.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	„Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	„Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	„Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	„Projekt Echo - 93" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	„Projekt Echo - 95" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	„Projekt Echo - 96" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	„Projekt Echo - 97" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	„Projekt Echo - 98" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	„Projekt Echo - 99" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	„Projekt Echo - 99 Sp. z o.o." Sp. kom	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	„Projekt Echo - 101" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	„Projekt Echo - 102" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	„Projekt Echo - 103" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	„Projekt Echo - 104" Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

	NAZWA SPÓŁKI	SIEDZIBA	% POSIADANEGO KAPITAŁU	JEDNOSTKA DOMINUJĄCA
81	„Projekt Echo - 105” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	„Projekt Echo - 106” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	„Projekt Echo - 107” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	„Projekt Echo - 108” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	„Projekt Echo - 109” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	„Projekt Echo - 110” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	„Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
88	„Projekt Saska” Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
89	„Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
90	„Projekt 4 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
91	„Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
92	„Projekt 6 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
93	„Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	99,95%	XXXIV FIZ Forum
94	„Projekt 9 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
95	„Projekt 10 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
96	„SPV 1 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXIX FIZ Forum
97	„Vasco Investment” Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	„Veneda – Projekt Echo -97 Sp. z o.o.” S.k.a.	Kielce	100%	XXXIV FIZ Forum
99	„Yevrobudgarant” LLC	Kijów	100%	El Project Cyp - 1 Ltd
100	„Zakład Ogrodniczy Naramowice – Pamiątkowo Sp. z o.o.” S.k.a.	Pamiątkowo	100%	XXXIV FIZ Forum

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

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

7. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

I. Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zwiększył się w okresie I półrocza 2013 r. o wymienione poniżej spółki:

- rejestracji w dniu 09 stycznia 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 104” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 30 stycznia 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 105” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 18 lutego 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 106” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 18 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 110” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 25 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 107” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 26 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 108” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN;
- rejestracji w dniu 26 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach nowoutworzonej spółki „Projekt Echo - 109” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. PLN.

II. Inne zmiany w spółkach tworzących Grupę Kapitałową Emitenta w okresie I półrocza 2013 r.:

- zmiana firmy spółki „Projekt 7 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. na „Park Rozwoju – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. oraz podwyższenie kapitału przez XXIX FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 lutego 2013 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Projekt 3 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 lutego 2013 roku);

- podwyższenie kapitału w spółce „Echo – Galeria Amber Sp. z o.o.” S.k.a. przez XXXIV FIZ Forum (data rejestracji w KRS: 28 lutego 2013 roku);
- zmiana właściciela spółki - w dniu 29 marca 2013 roku Echo Investment S.A. w ramach podwyższenia kapitału zakładowego przeniosła na rzecz „Echo – Aurus” Sp. z o.o. 100% udziałów w “Echo Investment Project 1” S.R.L.
- przekształcenie spółki „Ultra Marina” Sp. z o.o. w Galeria Nova – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” - S.K.A.(data rejestracji w KRS: 22 kwietnia 2013 roku);
- zmiana firmy spółki „Monolit Investment Sp. z o.o. na „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o. (data rejestracji w KRS: 03 czerwca 2013 roku);
- zmiana komplementariusza – w dniu 10 czerwca 2013 roku „Grupa Echo” Sp. z o.o. zbyła na rzecz Magellan West Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce „Projekt 8 – Grupa Echo Sp. z o.o.” S.k.a.;
- podwyższenie kapitału w spółce „Farrina Investments” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji w KRS: 17 czerwca 2013 roku);
- podwyższenie kapitału w spółce „Elmira Investments” Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A. (data rejestracji w KRS: 17 czerwca 2013 roku).

8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

9. STRUKTURA WŁASNOŚCI ZNACZĄCYCH PAKIETÓW AKCJI ECHO INVESTMENT SA

Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment SA, na dzień 27 sierpnia 2013 roku:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [SZT.]	% KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ECHO INVESTMENT SA	LICZBA GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA	% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA ECHO INVESTMENT SA
MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne w tym:	189 361 930	45,09%	189 361 930	45,09%
Barcocapital Investment Limited	171 477 880	40,83%	171 477 880	40,83%
Calgeron Investment Limited	17 884 050	4,26%	17 884 050	4,26%
ING OFE	44 569 720	10,61%	44 569 720	10,61%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	41 995 525	9,99%	41 995 525	9,99%
PZU Złota Jesień OFE *	22 011 702	5,24%	22 011 702	5,24%

* - na podstawie rocznej struktury portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2012 r.

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 15 maja 2013 do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka otrzymała następujące zawiadomienie o zmianie w stanie posiadania akcji znaczącego akcjonariusza:

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

„Przed rozliczeniem wyżej wymienionych transakcji, na dzień 9 sierpnia 2013 roku Aviva OFE posiadał 42.377.261 sztuk akcji Spółki, stanowiących 10,09% kapitału zakładowego (wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 42.377.261 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 10,09% ogólnej liczby głosów.

Po rozliczeniu wyżej wymienionych transakcji, na dzień 12 sierpnia 2013 roku Aviva OFE posiadał 41.995.525 sztuk akcji Spółki, stanowiących 9,999% kapitału zakładowego (liczby wyemitowanych akcji) Spółki i uprawniających do 41.995.525 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 9,999% ogólnej liczby głosów.

Inwestycja stanowi lokatę o charakterze portfelowym. Aviva OFE dopuszcza możliwość zwiększania zaangażowania w Spółkę w ciągu najbliższych 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszego zawiadomienia w celu osiągnięcia maksymalnego stopnia bezpieczeństwa i rentowności lokat otwartego funduszu emerytalnego. Jednocześnie informujemy, iż zgodnie

z przepisami Ustawy o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych i przepisami szczegółowymi wydanymi na mocy tej ustawy, zaangażowanie Aviva OFE nie może przekroczyć 20% w kapitale zakładowym Spółki. Fundusz nie wyklucza także dalszego zbycia akcji w przypadku odpowiedniego wzrostu wartości, bądź ryzyka inwestycji."

10. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT SA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ, ZGODNIE Z POSIADANYMI PRZEZ ECHO INVESTMENT SA INFORMACJAMI, W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU KWARTALNEGO

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 15 maja 2013 do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka Echo Investment S.A. nie otrzymała żadnych informacji o zmianie w stanie posiadania akcji Echo Investment SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE	28.08.2013	15.05.2013
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Waldemar Lesiak – Wiceprezes Zarządu	nie posiada akcji	nie posiadał akcji

STAN POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

OSOBY NADZORUJĄCE	28.08.2013	15.05.2013
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 000 000 akcji	1 100 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	98 800 akcji	98 800 akcji
Mariusz Waniotka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiada akcji	nie posiadał akcji

W okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 15 maja 2013 do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka Echo Investment S.A. otrzymała następujące zawiadomienie od osoby nadzorującej:

W dniu 31 lipca 2013 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej dotyczące zbycia przez niego akcji spółki Echo Investment S.A..

Transakcja zbycia akcji została dokonana na rynku regulowanym GPW w systemie notowań ciągłych w dniu 30 lipca 2013 r.

Średnia jednostkowa cena zbycia akcji wyniosła 6,63 PLN, łączny wolumen 100.000 akcji.

Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

11. INFORMACJE O POSTĘPOWANIU PRZED SĄDEM

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku nie prowadzono przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

12. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

13. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

W I półroczu 2013 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

14. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU ECHO INVESTMENT SA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ECHO INVESTMENT

Schneider Electric w kompleksie biurowym Park Rozwoju

Firma Schneider Electric Polska wynajęła 7 000 mkw. w Parku Rozwoju - nowoczesnym kompleksie biurowym klasy A realizowanym przez Echo Investment S.A. przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie. Umowa z firmą Schneider Electric Polska inauguruje proces wynajmu powierzchni nowego warszawskiego projektu biurowego Echo Investment S.A. W nowej siedzibie Schneider Electric Polska pracować będzie około 700 osób.

Schneider Electric to globalna firma specjalizująca się w zarządzaniu energią elektryczną, oferuje swoim klientom w ponad 100 krajach świata zintegrowane rozwiązania w wielu różnorodnych segmentach rynku. Firma zajmuje wiodącą pozycję w dziedzinie energetyki i infrastruktury, procesów przemysłowych, systemów automatyki budynków i centrów przetwarzania danych, a także posiada silną pozycję i bogatą ofertę dla budownictwa mieszkaniowego.

Park Rozwoju składa się z dwóch budynków z zielonymi dziedzińcami i zlokalizowanej w łęczniku restauracji. Łączna powierzchnia biurowa kompleksu to 32 000 mkw. Budynki dysponować będą dwupoziomym parkingiem podziemnym i parkingiem naziemnym oferującymi łącznie 740 miejsc postojowych. Na terenie kompleksu znajdują się strefy wypoczynku i rekreacji: dziedzińiec z wodną kaskadą i kantyną, wewnętrzne place z wygodnymi ławkami, zielone tarasy na dachach i siłownia na świeżym powietrzu. Rowerzyści będą mieli do dyspozycji garaż ze stojakami oraz szatnie z prysznicami.

Nowa inwestycja biurowa Echo Investment S.A. powstaje w południowej części Mokotowa, przy ulicy Konstruktorskiej 10. Lokalizacja zapewnia łatwy i szybki dojazd do lotniska Chopina, jak też do centrum miasta. Obiekt otacza znakomicie rozwinięta sieć komunikacji miejskiej - w pobliżu znajdują się dwie pętle tramwajowe i zajezdnia autobusowa. Wygodny dojazd samochodem zapewnia południowa obwodnica Warszawy i węzeł Marynarska.

Projekt architektoniczny Parku Rozwoju powstał w pracowni JEMS Architekci. W procesie projektowania skupiono się na potrzebach użytkowników, wymaganiach związanych z utrzymaniem obiektu, a także - stawianym budynkom użyteczności publicznej - wymaganiach uwzględniających zasadę zrównoważonego rozwoju i umożliwiających spełnienie warunków certyfikowania ekologicznego.

Zespół biurowy Park Rozwoju już na etapie projektowym otrzymał certyfikat BREEAM z oceną „Very Good” i najwyższym w tej kategorii wynikiem w Polsce - 67.83 proc. Park Rozwoju jest realizowany w dwóch etapach. Pierwszy zakończy w I kwartale 2014 roku. Zakończenie drugiego etapu inwestycji zaplanowano na II kwartał 2015 roku.

Realizacja Galerii Sudeckiej – ostateczne i prawomocne pozwolenie na budowę

4 lutego 2013 r. decyzja o pozwoleniu na budowę Galerii Sudeckiej została uznana za ostateczną i podlegająca wykonaniu.

Realizacja Galerii Sudeckiej odbywa się zgodnie z harmonogramem. Spółka Echo Investment posiada również decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) dotyczącą m.in. budowy ronda, które stanowić będzie centralny punkt układu komunikacyjnego tzw. obwodnicy miasta okalającej obiekt od strony zachodniej i północnej, łączącego się z ul. Legnicką oraz z drogą wojewódzką w kierunku Wrocławia.

Postępuje proces komercjalizacji. Podpisano już umowy m.in. z hipermarketem Real (12 000 mkw.), grupą LPP (Reserved, House, Mohito, Cropp, Sinsay – łączna powierzchnia sklepów LPP to 3 500 mkw.), a także spółką Helios - w Galerii Sudeckiej powstanie 7-salowe kino tej sieci.

Galeria Sudecka powstaje w dzielnicy Zabobrze, w północno-wschodniej części Jeleniej Góry. Obiekt realizowany jest w wyniku rozbudowy działającego od 12 lat Centrum Handlowego Echo przy al. Jana Pawła II. Galeria Sudecka będzie pierwszym w regionie Jeleniej Góry centrum handlowo-rozrywkowym. Sprawdzona lokalizacja, oferta 100 sklepów, restauracji i punktów usługowych, a także wypromowana marka predestynują projekt do roli centrum

regionalnego, które ze względu na unikalne położenie będzie zapewne chętnie odwiedzane również przez gości zza granicy.

Nowy obiekt dysponować będzie całkowitą powierzchnią 53 000 mkw. Powierzchnia handlowa to 30 000 mkw. W programie centrum zaplanowano 100 sklepów, restauracji i punktów usługowych oraz 7-salowe kino Helios z częścią kawowo-barową. Powstanie też nowy parking podziemny - łącznie klienci będą mieli do dyspozycji 1 200 miejsc postojowych.

Echo Investment S.A. realizuje projekt mieszkaniowy Nowy Mokotów

Spółka Echo Investment S.A. rozpoczęła realizację nowoczesnego projektu mieszkaniowego Nowy Mokotów, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej.

Projekt Nowy Mokotów powstaje przy ulicy Konstruktorskiej, w części Mokotowa stanowiącej największą dzielnicę biurową Warszawy. Planowany zespół mieszkaniowy składa się z 6 budynków o zróżnicowanej wysokości (od 5 do 9 pięter) połączonych trzykondygnacyjną bazą.

Osiedle zaplanowano jako autonomiczną jednostkę urbanistyczną z wewnętrznym układem komunikacyjnym, własną przestrzenią sprzyjającą integracji społecznej, zielenią i lokalami pozwalającymi realizować funkcje użyteczności publicznej - np. przedszkole, ośrodek zdrowia, sklepy i usługi. Całość stanowi zamknięty kwartał z wewnętrznym ogrodzonym dziedzińcem dostępnym z czterech stron. Projekt dopełnia starannie rozplanowana zieleń z elementami małej architektury i oświetleniem. Projekt inwestycji powstał w renomowanej pracowni APA Kuryłowicz & Associates.

Wszystkie mieszkania na parterze wyposażone będą w ogródki, a te na ostatnich piętrach w przestronne tarasy. Właściciele pozostałych mieszkań będą mieli do dyspozycji komfortowe loggie i balkony. Architekci zaprojektowali też przestronny parking podziemny, w którym znajdują się także komórki lokatorskie i pomieszczenia na rowery. Parking wyposażono w system bezpieczeństwa, z którego mogą korzystać również właściciele samochodów z instalacją LPG.

Wszystkie budynki będą w pełni dostępne dla osób niepełnosprawnych. Klatki schodowe wyposażone będą w wygodne, nowoczesne windy połączone bezpośrednio z poziomem parkingu, w którym znajdują się wózki pozwalające na przewóz zakupów do mieszkania. Osiedle będzie ogrodzone, a wejścia do klatek wyposażone w wideo-domofony. Cały kompleks będzie monitorowany i chroniony.

Nowy Mokotów to kolejna inwestycja mieszkaniowa Echo Investment S.A. w Warszawie. W aktualnej ofercie znajdują się luksusowe apartamenty w Klimt House na Starym Mokotowie przy ul. Kazimierzowskiej oraz działki pod zabudowę willową w inwestycji Rezydencja Leśne w otoczeniu Lasu Młocińskiego.

Galeria Veneda otwarta

7 marca rozpoczęła działalność Galeria Veneda - pierwsze nowoczesne centrum handlowe w Łomży, zrealizowane przez spółkę Echo Investment S.A.

Galeria Veneda zlokalizowana jest w Łomży, u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Obiekt dysponuje całkowitą powierzchnią 40 tys. mkw., z czego prawie 16 tys. mkw. przeznaczono pod wynajem. Zakupy będzie można zrobić m.in. w hipermarkecie Tesco Extra, sklepach RTV Euro AGD, Reserved, House, Cropp Town, Mohito, Sinsay, CCC, Rossmann, Orsay, Deichmann, Martes Sport, Kari, Cliff Sport, Apart, 4F i Zabawkowy Raj. Klienci mają do dyspozycji parking oferujący 600 miejsc postojowych.

Generalnym wykonawcą Galerii Veneda był Instal Białystok. Projekt architektoniczny Galerii Veneda powstał w warszawskiej pracowni projektowej Mąka Sojka Architekci we współpracy z zespołem architektów Echo Investment.

Przeznaczenie zysku za rok obrotowy 2012

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Echo Investment” S.A. uchwałą Nr 7 z dnia 6 czerwca 2013 r. postanowiło zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2012 w wysokości 41.113 tys. złotych wyłączyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Echo Investment rozpoczyna realizację Osiedla Jaśminowego zlokalizowanego na poznańskich Naramowicach

Generalnym wykonawcą inwestycji jest Pil-Building Sp. z o.o. Wartość umowy zawartej pomiędzy inwestorem i generalnym wykonawcą to 19,29 mln zł netto.

Osiedle Jaśminowe powstaje przy ul. Karpia i Sielawy. To zespół 14 kameralnych budynków wielorodzinnych wraz z wewnętrzną komunikacją, placami zabaw i miejscami odpoczynku. Wszystkie budynki będą wyposażone w ciche, nowoczesne windy. Osiedle będzie w pełni dostępne dla osób niepełnosprawnych. W pięciokondygnacyjnych budynkach zaprojektowano 375 mieszkań o powierzchni od 28 do 89 mkw. z możliwością ich łączenia. Każde z nich będzie posiadało co najmniej jeden balkon, loggię lub taras. Przy mieszkaniach położonych na parterze przewidziano kameralne ogródki. Mieszkańcy Osiedla Jaśminowego będą mieli do dyspozycji łącznie 564 miejsca postojowe, w tym 195 stanowisk znajdujących się w wielopoziomowym parkingu naziemnym. Osiedle Jaśminowe wyposażone będzie w nowoczesny system monitoringu. Nad bezpieczeństwem przyszłych mieszkańców czuwać będzie całodobowa ochrona.

Realizowane w Łodzi przez spółkę Echo Investment „Osiedle Jarzębinowe” uzyskało ostateczne pozwolenie na użytkowanie

Inwestycja zlokalizowana jest na Bałutach. Składa się z dwóch 5-piętrowych budynków zaprojektowanych na wspólnej kondygnacji stanowiącej parking podziemny. Budynki znajdują się w skrajnych częściach działki, co gwarantuje mieszkańcom swobodę i prywatność. Działanie, starannie urządzona zielen i bezpieczny plac zabaw - to elementy stanowiące dopełnienie funkcjonalności obiektu. Ogrodzenie osiedla zapewnia odpowiedni stopień bezpieczeństwa.

W I etapie „Osiedla Jarzębinowego” powstało 120 mieszkań o powierzchni od 32 do 87 mkw. Każde posiada balkon, a na ostatnich piętrach dostępne są mieszkania z tarasami. Do dyspozycji są 93 miejsca postojowe na parkingu podziemnym oraz 27 miejsc postojowych na terenie osiedla. W obu budynkach zaprojektowano komórki lokatorskie, dodatkowe pomieszczenia do przechowywania wózków i rowerów. Generalnym wykonawcą inwestycji jest Eiffage Budownictwo Mitex SA.

Spółka Echo Investment rozpoczyna realizację 155-metrowego biurowca Q22 zlokalizowanego w biznesowym centrum Warszawy, przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej

155-metrowy biurowiec Q22 oferujący blisko 50 000 mkw. powierzchni biurowej powstaje w miejscu rozebranego hotelu Mercure. Projekt budynku powstał w renomowanej pracowni architektonicznej Kuryłowicz & Associates we współpracy z Buro Happold Polska.

Spółka Echo Investment dysponuje już pozwoleniem na budowę Q22. Wkrótce rozpocznie się budowa ścian szczelinowych, platformy roboczej do dalszych robót. Trwa wybór generalnego wykonawcy. We wrześniu br. zaplanowano start budowy parkingu Q22, która potrwa około 12 miesięcy. Zakończenie realizacji biurowca zaplanowano na I kwartał 2016 roku. Wartość inwestycji to 500 mln PLN.

Informacja o powołaniu osoby zarządzającej

Rada Nadzorcza Emitenta działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, podjęta w dniu 21 marca 2013 r. uchwałę w sprawie powołania, na okres wspólnej kadencji obecnego Zarządu, Pana Waldemara Lesiaka na członka Zarządu Spółki powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Jako Wiceprezes Zarządu Echo Investment S.A. Pan Waldemar Lesiak będzie odpowiadał za akwizycję i sprzedaż zrealizowanych projektów komercyjnych w Polsce i zagranicą.

Pan Waldemar Lesiak jest absolwentem Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył również Wydział Ekonomii Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie i Podyplomowe Studia Podatkowe w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Pracę zawodową rozpoczął w firmie Mitex-Trade/ Ahold Polska gdzie pełnił funkcje Dyrektora ds. Operacyjnych oraz Dyrektora Handlowego. W latach 1998 - 2000 był wiceprezesem Zarządu Spółki Hekon SA, która zrealizowała wspólnie z Accor Group program budowy sieci hoteli w Polsce.

W Echo Investment S.A. od roku 1997. Pełnił funkcję dyrektora ds. Sprzedaży Projektów Mieszkaniowych, a także dyrektora ds. Sprzedaży Projektów Komercyjnych. Dotychczas pełnił funkcję Dyrektora Działu Biur i Hoteli, gdzie był odpowiedzialny za cały proces deweloperski w segmencie biurowym i hotelowym.

Pan Waldemar Lesiak nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Powołanie osób nadzorujących Emitenta

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. w dniu 6 czerwca 2013 roku na podstawie uchwały nr 16 ustaliło skład Rady Nadzorczej Spółki na nową kadencję w ilości 5 (słownie: pięciu) osób oraz na podstawie uchwał nr: 17 - 21 powołało na okres 3-letniej wspólnej kadencji następujące osoby nadzorujące:

- Karol Żbikowski;
- Mariusz Waniotka;
- Robert Oskard;
- Andrzej Majcher;
- Wojciech Ciesielski;

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. na posiedzeniu w dniu 6 czerwca 2013 r. działając na podstawie § 1 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podjęła uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej Echo Investment SA.

Przewodniczącym Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Pan Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącymi Pan Andrzej Majcher i Pan Mariusz Waniotka.

Obecny skład i powierzone funkcje w Radzie Nadzorczej Emitenta przedstawiają 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;

CV Członków Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.:

Wojciech Ciesielski

Magister prawa, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, adwokat. W latach 1987 – 1990 zatrudniony w Sądzie Rejonowym w Kielcach jako aplikant sądowy, w 1990 roku złożył egzamin sędziowski. Od 1991 roku w grupie firm Michała Sołowowa pełnił funkcje szefa zespołu prawnego, prokurenta, członka zarządów, członka rad nadzorczych. W okresie 2002 – 2004 r. członek rady nadzorczej „Orbis”. Od czerwca 2003 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Wojciech Ciesielski nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Andrzej Majcher

Magister inżynier, absolwent Wydziału Mechanicznego Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach. W latach 1987-1991 zatrudniony w Przedsiębiorstwie Budownictwa Rolniczego w Białobrzegach na stanowisku głównego mechanika. Od czerwca 1991 roku pełnił funkcję kierownika grupy robót w Przedsiębiorstwie Budowlanym MITEX w Kielcach. Od września 1993 roku pracował na stanowisku zastępcy prezesa ECHO PRESS Sp. z o.o. w Kielcach, a od listopada 1993 roku – na stanowisku dyrektora. Od dnia 30 czerwca 1994 roku do 26 marca 2007 roku pełnił funkcję prezesa zarządu Echo Investment S.A. Od maja 2007 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Andrzej Majcher nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Mariusz Waniotka

Magister ekonomii, absolwent Akademii Ekonomicznej w Krakowie. W latach 1994-1996 pracował w PepsiCo Trading Sp. z o.o. m.in. na stanowisku dyrektora ds. finansowych. Od listopada 1996 roku do czerwca 2001 roku był dyrektorem finansowym NOMI S.A. w Kielcach, od grudnia 1997 roku sprawował funkcję wiceprezesa zarządu NOMI S.A. Obecnie dyrektor ds. administracyjnych w Magellan Pro-Service Sp. z o.o. członek rad nadzorczych: Cersanit S.A., Barlinek S.A., Synthos S.A. Od kwietnia 2004 roku powołany w skład rady nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Mariusz Waniotka nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Robert Oskard

Absolwent Wydziału Fizyki Technicznej i Matematyki Stosowanej Politechniki Warszawskiej. W latach 1987 - 1990 zatrudniony w Fabryce Łożysk Toczących Iskra zajmując się projektowaniem i programowaniem systemów informatycznych, a w okresie 1990 - 1992 w Urzędzie Wojewódzkim w Kielcach jako Informatyk Wojewódzki. W latach 1992 - 2000 pracował w Exbud S.A., m.in. na stanowiskach Dyrektora Biura Planowania i Analiz Ekonomicznych, Dyrektora Biura Rozwoju oraz Dyrektora Biura Systemów Zarządzania. W latach 2000 - 2002 pełnił funkcję Dyrektora ds. Projektów Strategicznych w Echo Investment S.A. Następnie Dyrektor Zarządzający w Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o., Magellan Pro-Equity Fund I S.A., Columbus Prime Sp. z o.o., a obecnie Dyrektor Zarządzający w Columbus Pro Sp. z o.o.

Obecnie członek rad nadzorczych:

- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach;
- Synthos Kralupy a.s. z siedzibą w Kralupach nad Węttawą (przewodniczący);
- Barlinek S.A. z siedzibą z siedzibą w Kielcach;
- Synthos S.A. z siedzibą w Oświęcimiu;
- Rovese S.A. z siedzibą z siedzibą w Kielcach;
- Megastore.pl S.A. z siedzibą w Kielcach;

W przeszłości pełnił funkcje przewodniczącego lub członka kilkunastu innych rad nadzorczych w tym kilku spółek publicznych.

Pan Robert Oskard nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Karol Żbikowski

Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej i Studiów Podyplomowych Bankowości Inwestycyjnej - London Guildhall University Program przy Gdańskiej Akademii Bankowej. W 1994 roku uzyskał licencję maklera papierów wartościowych. Pan Karol Żbikowski w latach 1994-1997 był zatrudniony w Banku Handlowym w Warszawie – Centrum Operacji Kapitałowych, natomiast w latach 1997-2003 pracował w Societe Generale Securities Polska, gdzie sprawował funkcję członka zarządu (1997-1998), a następnie prezesa zarządu (1999-2003). W latach 2003-2005 był doradcą w Enterprise Investors, a w latach 2004-2005 partnerem w Investor Relations Partners. W 2005 roku był doradcą zarządu Orbis S.A. Od grudnia 2005 roku pracował w grupie Unicredit CAIB – był prezesem zarządu IR Services Sp. z o.o., od października 2006 roku dyrektorem zarządzającym w Unicredit Markets & Investment Banking. Od kwietnia 2008 do stycznia 2011 roku Pan Karol Żbikowski był członkiem zarządu Wydawnictw Szkolnych i Pedagogicznych S.A. Ponadto zasiadał w radach nadzorczych Grupy Kapitałowej Fasing S.A., Elektrim Telekomunikacja Sp. z o.o., Cersanit S.A. i WSiP S.A. Pan Karol Żbikowski od lutego 2011 roku jest wiceprezesem zarządu Incentive Solutions Polska. Jest również członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment S.A., wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Elektrobudowa S.A. oraz członkiem Rady Nadzorczej Magellan S.A.

Pan Karol Żbikowski nie wykonuje działalności poza przedsiębiorstwem spółki Echo Investment SA, która byłaby w stosunku do niej konkurencyjna. Nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

15. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE ZARZĄDU SPÓŁKI BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w:
 - Krakowie (Dom Pod Słowikiem przy ul. Krasickiego);
 - Łodzi (Os. Jarzębinowe przy ul. Okopowej);
 - Poznaniu (Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej, Pod Klonami przy ul. Rubież, Naramowice Rynek);
 - Warszawie (Klimt House przy ul. Kazimierzowskiej, os. Zeusa);
 - Wrocławiu (Przy Słowiańskim Wzgórzu przy ul. Jedności Narodowej);
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów w:
 - Bilczy K. Kielc (Osiedle Bilcza II);
 - Dyminach k. Kielc (Osiedle Południowe);
- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek:
 - w Małowie k. Kielc;
- systematyczne przychody uzyskane z wynajmu powierzchni biur i centrów handlowych;
- dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:
 - w eksploatacji uwzględniająca zmianę kursów, yieldów i przychodów operacyjnych;
 - w budowie i w trakcie procesu komercjalizacji:
 - Biurowiec Aquarius II etap we Wrocławiu (kolejna wycena);
 - Galeria Amber w Kaliszu (kolejna wycena);
 - Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (kolejna wycena);
- zaksięgowanie przychodów z tytułu sprzedaży biurowca Aquarius (etap I) we Wrocławiu;
- koszty sprzedaży i ogólnego zarządu;
- aktualizacja wyceny zapasów;
- wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu;
- wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych;
- wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce;
- odsetki od lokat i udzielonych pożyczek;
- dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

16. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ ZWIĄZANYCH Z POZOSTAŁYMI MIESIĄCAMI 2013 ROKU

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

- **ryzyko konkurencji** związane jest z funkcjonowaniem podmiotu na krajowym rynku nieruchomości. W ostatnich latach rynek nieruchomości stał się rynkiem klienta, a duża ilość zagranicznych inwestorów, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych, spowodowała wzrost ryzyka konkurencji. W odniesieniu do potencjalnie nowych podmiotów ryzyko ograniczane jest przez wysokie bariery wejścia (duża kapitałochłonność). W odniesieniu do obecnej na rynku konkurencji na korzyść Grupy przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów i znajomość rynku, co skutkuje realizacją projektów w atrakcyjnych, przyciągających klientów lokalizacjach. Jakość oferty i zbudowane przez lata zaufanie klientów powoduje, iż najemcy z obecnych centrów handlowych decydują się na wynajem powierzchni w nowo oddawanych obiektach. Odpowiedni mix najemców, stale prowadzone akcje marketingowe i społeczne powodują, że centra Grupy są jednymi z najlepiej odwiedzanych w swoich regionach;

- **ryzyko zmiany stóp procentowych.** Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym, którego odsetki 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 przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych (zakupy walutowe, sprzedaż projektów, uruchamianie transze kredytów) Grupa wykorzystuje dostępne na rynku instrumenty pochodne, takie jak forward czy opcje walutowe;
- **ryzyko związane z najemcami Grupy** odnosi się do ryzyka utraty przez nich płynności oraz do nieściągalności należności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są znani operatorzy sieciowi (Tesco, Real, NOMI, markowe sklepy odzieżowe, kina, itp.) a w obiektach biurowych znane, największe firmy (Polkomtel, Tieto Poland, Medicover, Tebodin, Roche Polska, IKEA Shared Services). Umowy najmu zabezpieczone są gwarancjami lub kaucjami. Akceptowanie przez Grupę gwarancji tylko uznanych i renomowanych banków oraz towarzystw ubezpieczeniowych ogranicza ryzyko braku wypłaty środków przez instytucję finansową. Dział Windykacji na bieżąco monitoruje wpłaty od najemców, dzięki czemu ma możliwość szybkiej reakcji na opóźnienia w zapłatach. Skuteczność zastosowanych procedur w minimalizacji tego ryzyka obrazuje ściągalność należności w Grupie na poziomach bliskich 100%;
- **ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi** odnosi się do jakości wykonywanych prac oraz do ryzyka utraty przez nich płynności. Spółka występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Terminowość i jakość realizacji tych obiektów, w dużej części zależy również od tych podmiotów. Czynniki ten w dużym stopniu wyeliminowany jest przez zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych, stały nadzór przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne na budowach i Project Managerów nad całym procesem realizacji. Ponadto w trakcie wyboru dostawcy oprócz analizy oferty na prace budowlane przeprowadza się badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy;
- **ryzyko procedur administracyjnych** związane jest ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych 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 przyznanym wolnym limitom 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 ofertą do różnych grup docelowych, również takich których wydatki konsumpcyjne nie są mocno wrażliwe na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Mieszkania oferowane przez Grupę w większości są kierowane do osób zamożnych, których decyzje konsumenckie są mniej wrażliwe na sytuację makroekonomiczną;

Dnia: 27 sierpnia 2013 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment S.A.

Piotr Gromniak



Prezes Zarządu

Artur Langner



Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak



Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek



Główny Księgowy

Echo Investment S.A.
25-323 Kielce, al. Solidarności 36
tel. (+48) 41 33 33 333, fax (+48) 41 33 32 333
e-mail: biuro@echo.com.pl

ECHO
investment