

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z wyników:

- oceny jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Echo Investment S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku,
- oceny sytuacji Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku,
- oceny wniosków Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku netto z 2013 roku,
- pracy Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. w 2013 roku

The logo for Echo Investment is located in the bottom right corner. It consists of the word "ECHO" in a large, bold, black sans-serif font, with the word "investment" in a smaller, black sans-serif font directly below it. The text is enclosed within a thin black rectangular border that is open on the left side.

ECHO
investment

Wnioski z oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku

Rada Nadzorcza spółki Echo Investment S.A., działając na podstawie art. 382 par. 3 Kodeksu spółek handlowych, dokonała oceny:

- a) jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2013 obejmującego:
- jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 538 756 tys. zł,
 - jednostkowy rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku, wykazujący przychody na poziomie 249 261 tys. zł, zysk brutto w kwocie 62 889 tys. zł i zysk netto, w kwocie 60 663 tys. zł
 - jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w kwocie 6 920 tys. zł,
 - jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 26 967 tys. zł,
 - informację dodatkową,
- w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
- b) sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2013 roku;
- c) skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 obejmującego:
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 6 224 411 tys. zł,
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku, wykazujący przychody na poziomie 527 870 tys. zł, zysk brutto na poziomie 319 292 tys. zł i zysk netto w kwocie 331 158 tys. zł,
 - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 45 825 tys. zł,
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 333 812 tys. zł,
 - informację dodatkową,
- w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
- d) sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku.

Do badania zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd spółki Echo Investment S.A. zatrudnił firmę audytorską Pricewaterhouse Coopers Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w imieniu której działał Piotr Wyszogrodzki – Biegły Rewident, nr ewid. 90091.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opiniami i raportami biegłych rewidentów dotyczącymi jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza stwierdza, że dane zawarte w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment prawidłowo i rzetelnie odzwierciedlają sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej. Ponadto sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Zarządu zawiera wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku działalności gospodarczej, rentowności i identyfikacji wszelkich ryzyk. Rada Nadzorcza potwierdza również, że informacje finansowe zawarte w sprawozdaniach Zarządu jednostki dominującej z działalności Echo Investment S.A. jak i Grupy Kapitałowej Echo Investment zaczerpnięte są bezpośrednio ze zbadanych sprawozdań finansowych i są z nimi zgodne. Stwierdzenia te Rada Nadzorcza oparła na jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz treści opinii i raportu biegłego rewidenta.

Wojciech Ciesielski
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Andrzej Majcher
Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Mariusz Waniółka
Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Robert Oskard
Członek
Rady Nadzorczej

Karol Żbikowski
Członek
Rady Nadzorczej

Opinia biegłego rewidenta potwierdza, że sprawozdania sporządzone zostały w sposób prawidłowy, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dn. 29 września 1994 roku i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Ponadto sprawozdania są zgodne z postanowieniami statutu Spółki Echo Investment S.A.

Po analizie rachunku zysków i strat za rok 2013 rok, Rada Nadzorcza stwierdza, że zysk w Grupie Kapitałowej spadł w porównaniu do 2012 roku o 11% i wyniósł 331,2 mln zł. Wzrost wartości godziwej nieruchomości wynika z wyceny nowych projektów, zastosowanych zmienionych stóp kapitalizacji i przychodów operacyjnych oraz osłabienia się złotówki w stosunku do euro. To w połączeniu z wysokim zyskiem na sprzedaży brutto pozwoliło wygenerować Grupie Kapitałowej zysk operacyjny na poziomie 497 mln zł. Nawet po wyeliminowaniu wpływu kursu walut na wartość godziwą, wynik operacyjny pozostałby na wyjątkowo dużym poziomie. Ujemny wpływ na zysk skonsolidowany miał wynik na działalności finansowej (przychody finansowe – koszty finansowe), w której najbardziej znaczącą pozycję zajmują odsetki od kredytów i obligacji. Saldo to w roku 2013 wyniosło minus 154 mln zł i w stosunku do roku 2012 spadło o 11%. Osłabienie się kursu PLN do kursu EUR spowodowało zmianę z tytułu różnic kursowych związanych z wycenami kredytów walutowych oraz wycenami i realizacją instrumentów zabezpieczających kursy walut (transakcje forward). Wyniosły one w 2013 roku minus 22 mln zł, w stosunku do 141 mln zł z roku 2012, kiedy nastąpiło zjawisko umocnienia się PLN w stosunku do EUR.

Analiza bilansu wykazuje, że nastąpił wzrost sumy bilansowej Spółki o 120 mln zł oraz wzrost na poziomie Grupy Kapitałowej Echo Investment o 771 mln zł. Stan zobowiązań Grupy Kapitałowej Echo Investment uległ zwiększeniu o 15%, jednakże po skompensowaniu zobowiązań z tytułu podatków (podatek VAT) z należnościami w wyższej kwocie z tego samego tytułu nastąpiłby 1% spadek zobowiązań. To przy równoczesnym wzroście środków pieniężnych mówi o braku ryzyka utraty płynności, co potwierdza analiza wskaźników finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment. Wskaźniki pozostają na bezpiecznych poziomach i świadczą o jej dobrej kondycji finansowej, co obrazuje tabela poniżej:

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI	2013	2012
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	55,0%	54,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	123,9%	122,9%
Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	1,25	1,46
Wskaźnik płynności szybkiej ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe)	0,84	0,80

W 2013 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment realizowała swój strategiczny cel jakim jest długofalowy, stabilny wzrost wartości firmy. Kontynuowane są działania zmierzające do zbudowania szybkiej i nowoczesnej organizacji zapewniającej sprawną realizację wysokomarżowych inwestycji w sektorach: biurowym, handlowym, mieszkaniowym, a także efektywne zarządzanie portfelem posiadanych projektów.

W rok 2013 Grupa realizowała następujące projekty:

- handlowe: Galeria Veneda w Łomży i Galeria Amber w Kaliszu, rozbudowa Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze,
- biurowe: Q22 w Warszawie, Park Rozwoju w Warszawie I i II etap, Aquarius Business Park I i II etap oraz West Gate we Wrocławiu, A4 Business Park w Katowicach I i II etap, Tryton w Gdańsku,
- hotelowe: Novotel w Łodzi,
- mieszkaniowe: w Krakowie – Hortus i Bronowicka 42; w Łodzi – Osiedle Jarzębinowe; w Poznaniu – Pod Klonami, Kasztanowa Aleja, Osiedle Jaśminowe; w Warszawie – Nowy Mokotów; we Wrocławiu – Grota 111 oraz działki z projektami domów w Dyminach k. Kielc – Osiedle Południowe.

W roku 2013 działania Grupy skoncentrowane były również na kontynuowaniu prac dotyczących przygotowania do realizacji pozostałych inwestycji. Dzięki temu Grupa rozpoczęła realizację projektów inwestycyjnych oraz ma przygotowane projekty do uruchomienia na rok 2014. Projekty te przedstawia tabela poniżej.

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
--	--	---	---	---

PROJEKTY PLANOWANE DO REALIZACJI W ROKU 2014

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

Spółka kontynuuje prace nad optymalizacją procesów deweloperskich. Zgodnie z informacją Zarządu, uważnie obserwuje on rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są indywidualnie, na bazie aktualnych analiz rynkowych. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, duże projekty realizowane są w kilku etapach. W roku 2013 Grupa koncentrowała się na komercjalizacji projektów, co poskutkowało wysokimi współczynnikami wynajmu realizowanych projektów handlowych w Łomży i Kaliszu oraz projektów biurowych: Aquarius Business Park we Wrocławiu, A4 Business Park w Katowicach i Park Rozwoju w Warszawie.

W roku 2013 Spółka obserwowała rynek w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwieńczeniem był zakup działki pod inwestycję biurową we Wrocławiu przy ulicy Suchej oraz działek pod projekty mieszkaniowe w Krakowie (Kościuszki, Rydla) i w Poznaniu (Jackowskiego). Spółka nadal zamierza prowadzić obserwację rynku w celu wyszukiwania dobrych lokalizacji pod projekty inwestycyjne. Zarząd Spółki nie wyklucza zakupu gotowych projektów w atrakcyjnych lokalizacjach i cenach w celu zwiększenia ich zyskowności. Duży „bank ziemi” pozwalający na realizację projektów we wszystkich segmentach, stwarza Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju na przyszłość, a wykonane już częściowo prace przygotowawcze będą pozwalać na ciągłe uruchamianie kolejnych projektów w latach następnych. Grupa na posiadanych gruntach zamierza uruchomić do 2020 roku realizację 26 projektów biurowych z około 400 tys. mkw. GLA, 6 centrów handlowych z ponad 150 tys. GLA i 25 projektów mieszkaniowych (ponad 2 700 szt. mieszkań).

1. SPRAWOZDANIE Z PRACY RADY NADZORCZEJ W 2013 ROKU

W 2013 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. działała zgodnie ze swoim regulaminem, Statutem Spółki, przyjętymi do stosowania przez Spółkę „Dobrymi praktykami spółek notowanych na GPW” oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej Akcjonariuszy.

W 2013 roku członkowie Rady Nadzorczej, w szczególności Przewodniczący oraz Wiceprzewodniczący, pozostawali w stałym kontakcie z członkami Zarządu Spółki, prowadząc liczne konsultacje na temat poszczególnych obszarów działalności Spółki.

Rada Nadzorcza sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Czynności te obejmowały m.in.:

- analizę i ocenę bieżących wyników finansowych i okresowych sprawozdań finansowych Spółki,
- analizę otrzymywanych informacji od Zarządu dotyczących działalności Spółki,
- wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań i zawieranie umów związanych z działalnością Spółki,
- nadzór nad procedurami administracyjnymi dotyczącymi projektów realizowanych przez Grupę.

Wojciech Ciesielski
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Andrzej Majcher
Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Mariusz Waniółka
Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Robert Oskard
Członek
Rady Nadzorczej

Karol Żbikowski
Członek
Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia do 29 maja 2013r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- 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
- Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29 maja 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą nowej kadencji w składzie:

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

W 2013 roku Rada Nadzorcza wykonując swoje obowiązki odbyła 4 posiedzenia i podjęła 24 uchwały dotyczące spraw wynikających z Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki Echo Investment S.A.

Komitet Audytu Echo Investment S.A.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 18 marca 2010 roku Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej Echo Investment SA. Regulamin Komitetu Audytu opublikowany został na stronie internetowej Echo Investment SA w zakładce poświęconej relacjom inwestorskim pod adresem:

http://www.echo.com.pl/uploads/media/Regulamin_Komitetu_Audytu.pdf

W okresie sprawozdawczym, od 1 stycznia do 6 czerwca 2013r., Komitet Audytu działał w składzie:

- Mariusz Waniotka – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Robert Oskard – Członek Komitetu Audytu,
- Karol Żbikowski – Członek Komitetu Audytu.

W okresie od 6 czerwca do 31 grudnia 2013r. zadania Komitetu Audytu zostały powierzone Radzie Nadzorczej w pełnym składzie zgodnie z art. 86 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W 2013 roku prace Komitetu Audytu skupiały się na:

- monitorowaniu kompletności i rzetelności informacji przekazywanych w okresowych sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment przed ich publikacją,
- monitorowaniu problemów, zastrzeżeń i zaleceń wynikających z badania/przeglądu sprawozdań finansowych, konsultacji z audytorem i przeglądu kompletności, precyzyjności oraz wiarygodności informacji finansowych i sprawozdań finansowych Spółki i podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment,
- ocenie zgodności stosowanych zasad rachunkowości z obowiązującymi przepisami,
- analizie istotnych umów zawieranych przez Spółkę i Grupę Kapitałową Echo Investment,
- systematycznym monitorowaniu budżetu Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment,
- systematycznym udziale poszczególnych członków Komitetu Audytu w posiedzeniach Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment, pozostając do dyspozycji akcjonariuszy w celu udzielenia odpowiedzi na ewentualne pytania odnośnie funkcjonowania Komitetu Audytu,
- przeglądzie efektywności poszczególnych elementów systemu kontroli wewnętrznej, w tym sprawozdawczości finansowej i bezpieczeństwa wykorzystywanych technologii informatycznych.

Ocena systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem w Echo Investment S.A.

Jednym z działań Komitetu Audytu był przegląd efektywności systemu kontroli wewnętrznej. Na podstawie dokonanych obserwacji Komitet Audytu stwierdził efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej. Do podstawowych cech wpływających na efektywność systemu kontroli Komitet Audytu zaliczył:

- ustaloną i przejrzystą strukturę organizacyjną,
- kompetencje, wiedzę i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularną ocenę działalności Spółki,
- weryfikację sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta.

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

Na optymalność i wydajność systemu kontroli wpływa automatyzacja w postaci:

- limitów decyzyjnych,
- nadzoru nad limitami odpowiednich pracowników, niezależnych od osób dysponujących limitami,
- konfiguracji kont księgowych,
- automatyzacji płatności,
- systemu eKOD (elektroniczna Karta Obiegu Dokumentu) z akceptacją wydatków oraz wstępną dekreteacją,
- systemów informatycznych: IFS, Archibus.

Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w spółce Echo Investment S.A. systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych został przedstawiony przez Zarząd w Sprawozdaniu z zakresu stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2013 roku.

2. STANOWISKO RADY NADZORCZEJ W SPRAWIE PODZIAŁU ZYSKU

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskami Zarządu Echo Investment S.A. w sprawie wyłączenia od podziału pomiędzy akcjonariuszy zysku netto osiągniętego przez Echo Investment S.A. w 2013 roku i przeznaczenia go w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki Echo Investment S.A.

Rada akceptuje stanowisko Zarządu i zamierza taką informację przedstawić Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

3. WNIOSKI RADY NADZORCZEJ DO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY

Rada Nadzorcza wnosi, aby Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy:

- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2013 roku,
- zatwierdziło jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2013 rok,
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2013 roku,
- zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2013 rok,
- podjęło uchwałę o wyłączeniu od podziału pomiędzy akcjonariuszy osiągniętego przez Echo Investment S.A. w 2013 roku zysku netto w kwocie 60 663 tys. złotych i przeznaczeniu go w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki Echo Investment S.A.,
- udzieliło Członkom Zarządu absolutorium z wykonywanych przez nich obowiązków w 2013 roku,
- udzieliło Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywanych przez nich obowiązków w 2013 roku.

Kielce, 14 maja 2014 roku

Podpisy:

.....				
Wojciech Ciesielski Przewodniczący Rady Nadzorczej	Andrzej Majcher Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Mariusz Waniółka Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Robert Oskard Członek Rady Nadzorczej	Karol Żbikowski Członek Rady Nadzorczej