

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 2015 roku,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2015 roku,
- oceny sytuacji Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2015 roku,
- oceny wniosków Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku netto z 2015 roku,
- pracy Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. w 2015 roku



1. WNIOSKI Z OCENY JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2015 ROKU ORAZ SYTUACJI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2015 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 2015 obejmującego:
- jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 5 288 157 tys. zł,
 - jednostkowy rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku, wykazujący przychody na poziomie 205 895 tys. zł, zysk brutto w kwocie 2 936 234 tys. zł i zysk netto, w kwocie 2 958 590 tys. zł
 - jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące bilansowe zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w kwocie 37 662 tys. zł,
 - jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 2 958 590 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 2015 roku;
- c) skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2015 obejmującego:
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 8 388 951 tys. zł,
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku, wykazujący przychody na poziomie 586 055 tys. zł, zysk brutto na poziomie 677 679 tys. zł i zysk netto w kwocie 514 087 tys. zł,
 - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wykazujące bilansowe zwiększenie stanu środków pieniężnych w kwocie 458 587 tys. zł,
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w kwocie 510 958 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 2015 roku.

Do badania zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd spółki Echo Investment S.A. zatrudnił firmę audytorską Ernst & Young audyt Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 130 (Biegły Rewident lub Audytor).

Rada Nadzorcza zapoznała się z opiniami i raportami Biegłego Rewidenta 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 oparta na jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz treści opinii i raportu Biegłego Rewidenta.

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.

Po analizie rachunku zysków i strat za rok 2015 rok, Rada Nadzorcza stwierdza, że zysk w Grupie Kapitałowej wzrósł w porównaniu do 2014 roku o 27% i wyniósł 514,1 mln zł. Duży udział w wyniku miała aktualizacja wartości nieruchomości.

Wzrost wartości godziwej nieruchomości był wynikiem zaksięgowania wartości wynikających z przedwstępnej Umowy sprzedaży 75% udziałów w pakiecie nieruchomości inwestycyjnych.

To w połączeniu z wysokim zyskiem na sprzedaży brutto pozwoliło wygenerować Grupie Kapitałowej zysk operacyjny na poziomie 911 mln zł. 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 (-100,5 mln). Saldo to w roku 2015 wyniosło (-237) mln zł i w stosunku do roku 2014 wzrosło o 58%. Poza odsetkami największy wpływ na wynik finansowy miał koszt wyceny opcji sprzedaży biurowca Q22, który wyniósł 127,6 mln zł.

Analiza bilansu wykazuje, że nastąpił wzrost sumy bilansowej Spółki o 1 840 mln zł oraz wzrost na poziomie Grupy Kapitałowej Echo Investment o 3 609 mln zł.

Stan zobowiązań Grupy Kapitałowej Echo Investment uległ zwiększeniu o 35%. Analiza wskaźników płynności oraz zadłużenia Grupy Kapitałowej Echo Investment świadczy, że nie ma ryzyka utraty płynności. Utrzymanie zadłużenia oraz środków pieniężnych na podobnym poziomie pozwoliło na utrzymanie wskaźnika zadłużenia ogólnego na podobnym poziomie. Natomiast Spółka wykazała poprawę wskaźnika zadłużenia kapitału własnego oraz wskaźników płynności, które pozostają na bezpiecznych poziomach i świadczą o jej dobrej kondycji finansowej.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA I PŁYNNOŚCI	2015	2014
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	53%	51%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	122%	105%
Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	2,35	2,57
Wskaźnik płynności szybkiej ((aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe)	1,49	1,23

W 2015 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 roku 2015 Grupa realizowała następujące projekty:

- handlowe: rozbudowa Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze, oraz rozbudowa Outlet Park w Szczecinie,
- biurowe:
 - o w Warszawie: Q22, Park Rozwoju (II etap),
 - o we Wrocławiu: West Gate i Nobilis Business House,
 - o w Katowicach: A4 Business Park (II i III etap),
 - o w Krakowie: Opolska Business Park (I etap),
 - o w Gdańsku: Tryton,
 - o w Łodzi: Symetris (I etap),
- mieszkaniowe:
 - o w Warszawie: Nowy Mokotów (II i III etap),
 - o w Krakowie: Park Avenue, Dom Pod Wilgą (I etap),
 - o w Poznaniu: Pod Klonami (II i III etap), Osiedle Jaśminowe (II etap), Park Sowińskiego (I – III etap),
 - o we Wrocławiu: Grota 111 (II etap),
 - o w Łodzi: Osiedle Jarzębinowe (II i III etap).

W roku 2015 działania Grupy skoncentrowane były również na kontynuowaniu prac dotyczących przygotowania do realizacji pozostałych inwestycji. Projekty zaplanowane do realizacji w 2016r. przedstawia tabela poniżej:

PROJEKTY PLANOWANE DO REALIZACJI W ROKU 2016

SEGMENT	MIASTO	ULICA	NAZWA PROJEKTU
biura	Kraków	Opolska	Opolska Business Park (etap II)
biura	Łódź	Piłsudskiego	Symetris (etap II)
biura	Warszawa	Beethovena	etap I projektu
biura	Warszawa	Taśmowa	etap I projektu
biura	Warszawa	Woronicza	Park Rozwoju (etap III)
biura	Wrocław	Sucha	Sagittarius (etap I i II)
centra handlowe	Katowice	Kościuszki	Galeria Libero
centra handlowe	Szczecin	Wyzwolenia	Galaxy rozbudowa
centra handlowe	Szczecin	Struga	Fitness i Przychodnia
mieszkania	Kraków	Spiska	Dom Pod Wilgą (etap II)
mieszkania	Kraków	Rakowicka	
mieszkania	Łódź	Wodna	
mieszkania	Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe (etap IV i V)
mieszkania	Poznań	Karpia	Osiedle Jaśminowe (etap III)
mieszkania	Poznań	Naramowice	17 MW1
mieszkania	Warszawa	Puławska	Princess
mieszkania	Warszawa	Konstruktorska	Nowy Mokotów (etap IV)
mieszkania	Warszawa	Grzybowska	Browary etapy A, B i D
mieszkania	Wrocław	Kępa Mieszczańska	etap I
mieszkania	Wrocław	Grota-Roweckiego	Grota 111 (etap III)
mieszkania	Wrocław	Gdańska	Gdańska

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 zminimalizowania ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, duże projekty realizowane są w kilku etapach.

W roku 2015 Grupa osiągnęła wysokie współczynniki wynajmu realizowanych projektów handlowych w Jeleniej Górze i Szczecinie oraz projektów biurowych: Q22 w Warszawie, A4 Business Park w Katowicach, West Gate we Wrocławiu oraz Park Rozwoju w Warszawie.

Spółka obserwowała rynek w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych, czego zwieńczeniem był zakup działek w Krakowie przy ul. Rakowickiej, we Wrocławiu Kępa Mieszczańska i Rychalska pod inwestycje mieszkaniowe oraz działki pod projekt biurowy w Warszawie przy ul. Woronicza. Spółka będzie nadal obserwować rynek w celu wyszukiwania atrakcyjnych lokalizacji pod projekty inwestycyjne. Zarząd Spółki nie wyklucza zakupu gotowych projektów w atrakcyjnych lokalizacjach i cenach w celu zwiększenia ich rentowności. 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 stałe uruchamianie kolejnych projektów w latach następnych.

Działalność Spółki w 2015 roku znalazła uznanie w branży deweloperskiej, czego wyrazem było przyznanie prestiżowych nagród, m.in. dwie główne nagrody w kategoriach Office Developer of the Year oraz Retail Developer of the Year w konkursie Eurobuild Awards 2015. Spółce przyznano również główną nagrodę w kategorii Deweloper Roku w konkursie Prime Property Prize 2015. W konkursie CIJ Awards 2015 Galeria Sudecka otrzymała nagrodę Retail Development of the Year, a Spółka zdobyła tytuł Retail Developer of the Year. Doceniane zostały również inwestycje mieszkaniowe - Złote Ville 2015 otrzymały m.in. inwestycje Nowy Mokotów i Osiedle Jaśminowe.

2. OCENA SPOSOBU WYPEŁNIANIA PRZEZ SPÓŁKĘ OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Raportem corporate governance nr 3/2015 z dnia 10 listopada 2015r. Spółka zaktualizowała stanowisko dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego, zawartych w dokumencie "Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", przyjętym Uchwałą Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 19 maja 2010 roku. Spółka w 2015r. stosowała się do przyjętych rekomendacji wynikających z zasad ładu korporacyjnego z zastrzeżeniem zasad, co do których Spółka złożyła odpowiednio uzasadnione wyjaśnienia, że nie będą stosowane.

3. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2015 ROKU

W 2015 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. działała zgodnie ze swoim regulaminem, Statutem Spółki, przyjętymi przez Spółkę „Dobrymi praktykami spółek notowanych na GPW” oraz obowiązującymi przepisami prawa, kierując się przy tym słusznym interesem Spółki i dobrem jej Akcjonariuszy.

W 2015 roku Członkowie Rady Nadzorczej 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,
- wyrażenie zgody na wypłatę zaliczki dywidendowej na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2015.

Z dniem 10 czerwca 2015r. została odwołana Rada Nadzorcza Spółki w dotychczasowym składzie i ukonstytuowała się Rada Nadzorcza w nowym składzie:

- Pan Karim Khairallah
- Pan Laurent Luccioni
- Pan George Graham
- Pan Maciej Dyjas
- Pan Przemysław Krych
- Pan Nebil Senman
- Pan Stefan Kawalec (jako niezależny Członek Rady Nadzorczej)

W dniu 22 czerwca 2015r. Pan Karim Khairallah został wybrany na Przewodniczącą Rady Nadzorczej, Pan Laurent Luccioni został wybrany na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej.

W dniu 27 października 2015r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Pana George'a Graham z Rady Nadzorczej Spółki i powołało w jego miejsce Pana Sebastiana Zilles.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiał się następująco:

- Pan Karim Khairallah – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Laurent Luccioni - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Sebastian Zilles – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Maciej Dyjas – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Przemysław Krych -- Członek Rady Nadzorczej
- Pan Nebil Senman - -- Członek Rady Nadzorczej
- Pan Stefan Kawalec - Członek Rady Nadzorczej

W 2015 roku Rada Nadzorcza, wykonując swoje obowiązki, podjęła 17 uchwał dotyczących spraw wynikających z Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki Echo Investment S.A. oraz odbyła 3 posiedzenia.

KOMITET AUDYTU SPÓŁKI

Do dnia 10 czerwca 2015r. zadania Komitetu Audytu były wykonywane przez Radę Nadzorczą w pełnym składzie.

Z dniem 22 czerwca 2015r. Rada Nadzorcza powołała Komitet Audytu w następującym składzie:

- Pan Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu (niezależny Członek Rady Nadzorczej)
- Pan Maciej Dyjas – Członek Komitetu Audytu
- Pan Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu

W 2015 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,
- monitorowaniu stanowiska Spółki w zakresie stosowania Dobrych Praktyk spółek notowanych na GPW,
- analizie istotnych umów zawieranych przez Spółkę i Grupę Kapitałową Echo Investment,
- przeglądzie efektywności poszczególnych elementów systemu kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz kontroli ryzyka, w tym sprawozdawczości finansowej i bezpieczeństwa wykorzystywanych technologii informatycznych.

4. OCENA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO W SPÓŁCE

Jedną z inicjatyw Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu był przegląd efektywności systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego w Spółce. W tym zakresie Rada Nadzorcza zleciła przygotowanie raportu Audytowowi.

Raport Audytora „Management comments and recommendations” z dnia 21 marca 2016 roku został przesłany do Rady Nadzorczej oraz zaprezentowany przez Audytora na spotkaniu w trakcie posiedzenia Komitetu Audytu w dniu 21 marca 2016r. i zawierał wnioski i komentarze w zakresie:

- kontroli wewnętrznej,
- oceny zasadności wykorzystania systemów IT wspomagających procesy biznesowe,
- ryzyk podatkowych związanych ze sposobem sporządzania dokumentacji podatkowej oraz brakiem należytej weryfikacji kontrahentów w zakresie płatności podatku VAT.

Spółka zobowiązała się, że dnia 12 maja 2016r. zajmie pisemne stanowisko w przedmiocie wszystkich rekomendacji Audytora wynikających z „Management comments and recommendations” oraz zaprezentuje je podczas posiedzenia Komitetu Audytu.

Szczegółowy opis głównych cech stosowanych w Spółce 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 za 2015 rok.

Spółka posiada efektywnie działający system compliance zarządzany na co dzień przez Dyrektora Działu Prawnego oraz zespół 8 radców prawnych zatrudnionych przez Spółkę.

5. STANOWISKO RADY NADZORCZEJ W SPRAWIE PODZIAŁU ZYSKU

Rada Nadzorcza zapoznana się z wnioskiem Zarządu Spółki w sprawie podziału pomiędzy akcjonariuszy zysku netto osiągniętego przez Echo Investment S.A. w 2015 roku i przeznaczenia go w kwocie **2 158 371 743,86 zł** na wypłatę dywidendy.

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