



**Aneks nr 1 z dnia 5 września 2014 r.**

**do prospektu emisyjnego obligacji Echo Investment S.A.  
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego  
w dniu 24 czerwca 2014 r.  
decyzją nr DPI/WE/410/42/16/14**

**Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.**

Niniejszy aneks do prospektu emisyjnego spółki Echo Investment S.A. („Spółka”) został sporządzony w związku z publikacją w dniu 28 sierpnia 2014 roku niezbadanego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2014 roku.

#### **Aktualizacja 1.**

W części „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*” Prospektu (str. 32 Prospektu) dodaje się:

Do Prospektu zostało włączone przez odniesienie niezbadane półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I półrocze 2014 roku („**Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe**”, łącznie z niezbadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za I kwartał 2014 roku „**Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe**”) sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („**MSR 34**”).

Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki ([www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)), w zakładce Relacje Inwestorskie. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

## Aktualizacja 2.

W części „Podsumowanie - pkt B.12” Prospektu (str. 8 Prospektu) oraz w rozdziale „Wybrane historyczne Informacje Finansowe” Prospektu (str. 47 Prospektu) dodaje się:

### Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Półrocze zakończone 30 czerwca	
	2014	2013
	(niezbadane)	(niezbadane)
	(tys. PLN)	
Przychody	223.386	260.639
Koszt własny sprzedaży	(91.094)	(115.695)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>132.292</b>	<b>144.944</b>
Zysk/(strata) z nieruchomości inwestycyjnych	432.225	387.582
Koszty sprzedaży	(13.847)	(11.680)
Koszty ogólnego zarządu	(29.930)	(26.660)
Pozostałe przychody operacyjne	13.227	13.102
Pozostałe koszty operacyjne	(6.892)	(12.848)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>527.075</b>	<b>494.440</b>
Przychody finansowe	4.244	8.014
Koszty finansowe	(72.141)	(83.431)
Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	1.491	(7.630)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych	(6.104)	(95.796)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.263	(7.020)
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>456.828</b>	<b>308.577</b>
Podatek dochodowy	(31.907)	(6.424)
<b>Zysk/(strata) netto, w tym:</b>	<b>424.921</b>	<b>302.153</b>
Zysk/(strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej	424.814	302.077
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	107	76

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdania Finansowe.

### Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Półrocze zakończone 30 czerwca	
	2014	2013
	(niezbadane)	(niezbadane)
	(tys. PLN)	
<b>Zysk netto</b>	<b>424.921</b>	<b>302.153</b>
Inne całkowite dochody ,które mogą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego w późniejszym okresie:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(13.758)	13.189
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(13.758)</b>	<b>13.189</b>
<b>Całkowity dochód, w tym:</b>	<b>411.163</b>	<b>315.342</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	411.056	315.266
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	107	76

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe.

## Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 30 czerwca
	2014
	(niezbadane)
	(tys. PLN)
<b>AKTYWA</b>	
<b>Aktywa trwałe</b>	
Wartości niematerialne	601
Rzeczowe aktywa trwałe	47.009
Nieruchomości inwestycyjne	3.935.941
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1.002.482
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	15.128
Długoterminowe aktywa finansowe	61.115
Pochodne instrumenty finansowe	681
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37.109
<b>Aktywa obrotowe</b>	
Zapasy	559.404
Należności z tytułu podatku dochodowego	5.421
Należności z tytułu pozostałych podatków	33.195
Należności handlowe i pozostałe	67.431
Krótkoterminowe aktywa finansowe	23.373
Pochodne instrumenty finansowe	6.636
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	61.227
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	497.781
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6.354.534</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	
<b>Kapitał własny</b>	
Zobowiązania długoterminowe	2.524.567
Zobowiązania krótkoterminowe	595.618
Rezerwy	57.841
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>6.354.534</b>

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe.

## Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Półrocze zakończone 30 czerwca	
	2014	2013
	(niezbadane)	(niezbadane)
	(tys. PLN)	
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>456.828</b>	<b>308 577</b>
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82.160	129.079
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57.058)	77.868
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	130.703	(122.824)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	142.046	97.311
Środki pieniężne na początek okresu	416.962	371.448
Środki pieniężne na koniec okresu	559.008	468.759

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe.

## Wybrane wskaźniki finansowe

	Półrocze zakończone 30 czerwca	
	2014	2013
	(niebadane)	
Wskaźnik zadłużenia*	41,16%	44,78%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto**	190,22%	115,93%
Stopa zwrotu z aktywów ROA***	6,69%	5,26%
Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE****	13,38%	11,00%
Wskaźnik bieżący*****	2,11	1,80
Wskaźnik szybki*****	1,17	1,05

\* Wskaźnik zadłużenia = zadłużenie netto [przy czym, zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania] / łączna wartość kapitału (przy czym, łączna wartość kapitału to kapitał własny plus zadłużenie netto).

\*\* Wskaźnik marży zysku bilansowego netto = zysk netto / przychody.

\*\*\* Stopa zwrotu z aktywów ROA = zysk netto / aktywa ogółem.

\*\*\*\* Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE = zysk netto / kapitał własny.

\*\*\*\*\* Wskaźnik płynności bieżący = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe.

\*\*\*\*\* Wskaźnik płynności szybki = (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe.

Źródło: Spółka.

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Półrocznego Sprawozdania Finansowego za półrocze zakończone 30 czerwca 2014 roku, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Grupy.

### Aktualizacja 3.

W części „Informacje Finansowe - Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej” Prospektu (str. 81 Prospektu) dodaje się:

Poniżej opisano istotne dla działalności Grupy zdarzenia mające miejsce w okresie pomiędzy Datą Prospektu a dniem publikacji Skonsolidowanego Półrocznego Sprawozdania Finansowego, które mogą mieć wpływ na perspektywy Grupy. Z uwagi na to, że Spółka podlega obowiązkowi informacyjnym określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej, poniżej przedstawiono informacje odnośnie zdarzeń opublikowanych w raportach bieżących. Poza opisanymi poniżej zdarzeniami, we wskazanym okresie nie miały miejsca inne znaczące zdarzenia. Ponadto, w okresie od Daty Prospektu do dnia publikacji Skonsolidowanego Półrocznego Sprawozdania Finansowego nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy.

#### (i) *Aneks do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna*

Zarząd Spółki poinformował w raporcie bieżącym nr 39/2014 z dnia 6 sierpnia 2014 roku, że w dniu 6 sierpnia Spółka otrzymała podpisany korespondencyjnie z datą 30 lipca 2014 r. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu. Na mocy podpisanego aneksu, Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna podwyższył wartość udzielonego Spółce kredytu do wysokości 75 mln PLN oraz przedłużył okres kredytowania do dnia 30 lipca 2016 roku. Na koniec 2014 roku oraz koniec I kwartału 2015 roku Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna przeprowadzi weryfikację poziomu określonego w umowie kredytowej wskaźnika finansowego. W przypadku nie spełnienia wymaganych poziomów wskaźnika data spłaty kredytu będzie przypadać na 30 lipca 2015 roku.

#### (ii) *Umowa nabycia nieruchomości*

Zarząd Spółki poinformował w raporcie bieżącym nr 29/2014 z dnia 4 lipca 2014 roku, że w dniu 3 lipca 2014 r. podmiot zależny od Spółki, spółka Dellia Investments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-803 Warszawa Aleje Jeruzolimskie 56C), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w

Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000441211 (dalej: Kupujący) podpisała ze spółką prawa hiszpańskiego pod firmą BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A. z siedzibą w Madrycie, Hiszpania, przy Paseo de la Castellana 189, Madryt, Hiszpania, wpisaną do Głównego Rejestru Handlowego (Registro Mercantil Central) w Madrycie na karcie M-522312 (dalej: Sprzedający) ostateczną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności położonych w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 58 i ulicy Chłodnej (dalej: „Nieruchomość”).

Cena netto za Nieruchomości wynosi 42.000.000 EUR (czterdzieści dwa miliony euro), co stanowi równowartość 174.451.200,00 PLN (sto siedemdziesiąt cztery miliony czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych polskich). Nabywanie aktywów zostało sfinansowane z kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

Umowa nie zawiera żadnych specyficznych warunków i nie odbiega od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Dodatkowo, Zarząd Emitenta informuje, iż na nabytej Nieruchomości (stanowiącej teren dawnych Browarów Warszawskich) Emitent planuje realizację, w okresie 5-7 lat, projektów deweloperskich o szacunkowej powierzchni ok. 100.000 m.kw. w segmencie biurowym i mieszkaniowym. W ocenie Emitenta wstępny, szacunkowy koszt związany z realizacją ww. planów inwestycyjnych na nabytej Nieruchomości wynosi ok. 1 mld PLN.

**(iii) *Aneks do umowy kredytowej z Bankiem Polska Kasa Opieki SA***

Zarząd Spółki poinformował w raporcie bieżącym nr 28/2014 z dnia 3 lipca 2014 roku, że w dniu 3 lipca 2014 r. Spółka otrzymała podpisany korespondencyjnie z datą 27 czerwca 2014 r. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z Bankiem Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie. Na mocy podpisanego aneksu, Bank Polska Kasa Opieki SA udzielił Emitentowi kredytu w wysokości 75 mln PLN oraz przedłużony został okres kredytowania do dnia 30 czerwca 2015 roku. Dodatkowo po spełnieniu w kolejnych kwartałach określonych w umowie wskaźników finansowych termin spłaty kredytu ulegnie automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnego roku tj. do dnia 30 czerwca 2016 roku.

**(iv) *Aneks do Umowy kredytowej z Westdeutsche ImmobilienBank AG***

Zarząd Spółki poinformował w raporcie bieżącym nr 26/2014 z dnia 2 lipca 2014 roku, że w dniu 2 lipca 2014 roku Emitent otrzymał podpisany korespondencyjnie z datą 30 czerwca 2014 r. aneks do umowy kredytu pomiędzy podmiotem zależnym od Emitenta, spółką „FARRINA INVESTMENTS” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a Westdeutsche ImmobilienBank AG z siedzibą w Mainz, Na mocy aneksu ostateczny termin spłaty kredytu z daty 19 sierpnia 2014 r. został zmieniony i oznaczony na dzień 19 sierpnia 2019 r. Pozostałe warunki aneksowanej umowy nie wprowadzają istotnych zmian.

**Aktualizacja 4.**

W części „*Informacje Finansowe - Czynniki nadzwyczajne*” Prospektu (str. 83 Prospektu) dodaje się:

W ocenie Grupy, w okresie objętym Skonsolidowanym Półrocznym Sprawozdaniem Finansowym zamieszczonym w Prospekcie nie wystąpiły żadne czynniki nadzwyczajne, które miałyby wpływ na działalność podstawową prowadzoną przez Grupę lub na główne rynki, na których Grupa prowadzi działalność.

#### **Aktualizacja 5.**

W Załączniku 3 do Prospektu (str. 137 Prospektu) dodaje się następujący punkt:

- (i) do niezbadanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2014, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:  
[http://www.echo.com.pl/uploads/media/Skonsolidowany\\_rozszerzony\\_raport\\_polroczny\\_Grupy\\_Kapitalowej\\_Echo\\_Investment\\_za\\_I\\_polrocze\\_2014.pdf](http://www.echo.com.pl/uploads/media/Skonsolidowany_rozszerzony_raport_polroczny_Grupy_Kapitalowej_Echo_Investment_za_I_polrocze_2014.pdf)

#### **Aktualizacja 6.**

W części „Skróty i Definicje” Prospektu (str. 124 Prospektu) zmienia się:

<b><i>Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe</i></b>	Niezbadane śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I kwartał 2014 roku oraz niezbadane półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I półrocze 2014 roku.
--	--

#### **Aktualizacja 7.**

Informacja o prawie do uchylenia się od skutków prawnych zapisów na Obligacje serii C po udostępnieniu do publicznej wiadomości niniejszego Aneksu

W związku z trwaniem przyjmowania zapisów na Obligacje serii C, zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku, gdy aneks do Prospektu jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu zapisów, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem takiego aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje serii C, w terminie dwóch dni roboczych od dnia opublikowania aneksu do Prospektu, tj. w przypadku niniejszego aneksu do dnia 9 września 2014 roku włącznie.