1 KWARTAŁ 2018

RAPORT FINANSOWY ECHO INVESTMENT S.A.

ECHO investment

SPIS TREŚCI

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów 3

CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU 5

01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie 6
Zarząd Echo Investment S.A. 7
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. 8
02. Strategia Grupy Echo Investment 9
03. Model biznesowy 10
04. Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji 11
05. Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2018 r. 13
06. Najważniejsze zdarzenia po dacie bilansowej 14
07. Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa 16
08. Segmenty biznesowe grupy Echo Investment – osiągnięcia oraz perspektywy rozwoju 20
09. Segmenty Grupy Kapitałowej 24
10. Portfel nieruchomości 27
11. Główne inwestycje w I kwartale 2018 r. – zakupy nieruchomości 34
12. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w I kwartale 2018 r. 35
13. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 36
14. Sezonowość lub cykliczność działalności w I kwartale 2018 r. 37
15. Informacje o dywidendzie 38
16. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej 39
17. Skład Grupy Kapitałowej 47
18. Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące 53
19. Wpływ wyników za I kwartał 2018 r. na realizację prognoz finansowych 54
20. Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej 54
21. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe 55

CZĘŚĆ 2 SPRAWOZDANIA FINANSOWE 56

2.1 Skrócone skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe na dzień i za okres trzech miesięcy, kończący się 31 marca 2018 r. 57

2.2 Skrócone jednostkowe kwartalne sprawozdanie finansowe na dzień i za okres trzech miesięcy, kończący się 31 marca 2018 r. 65

01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego Grupy Echo Investment 72
02. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje 73
03. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę 74
04. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy 76

Kontakt 81

Szanowni Państwo,

Przekazuję Państwu raport finansowy za pierwszy kwartał 2018 r., w którym opisujemy nasze dokonania oraz wyniki.

Echo Investment wykorzystało początek roku na przygotowanie do realizacji ambitnych planów. Skala naszej działalności dynamicznie rośnie, dlatego dużo energii poświęciliśmy na zabezpieczenie finansowania obecnych i nowych projektów. Przygotowaliśmy kolejny program emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych i z sukcesem uplasowaliśmy pierwszą transzę o wartości 50 mln zł. Inwestorom instytucjonalnym zaoferowaliśmy kolejne 140 mln zł obligacji – ta oferta również spotkała się z dużym zainteresowaniem. Ponadto, od uznanych banków otrzymaliśmy w ostatnich miesiącach 140 mln zł kredytów obrotowych. Jesteśmy dumni z zaufania inwestorów i instytucji finansowych.

Cieszę się z dużej dynamiki w sektorze mieszkaniowym. W pierwszym kwartale sprzedaliśmy 348 lokali – o 35% więcej niż w tym samym okresie poprzedniego roku. Jesteśmy przekonani, że w całym roku sprzedamy 1,3-1,4 tys. mieszkań. W tym celu już rozpoczęliśmy budowę jednego projektu w Krakowie, a do końca roku zwiększymy naszą ofertę o kolejne 1,3 tys. lokali w ośmiu projektach. Jednak oprócz dynamiki sprzedaży, uwagę poświęcamy na utrzymanie marży oraz zarządzanie wzrostem kosztów budowy, z którym zmaga się cały rynek. W całym roku zamierzamy przekazać klientom 1 tys. mieszkań, co znajdzie odzwierciedlenie w tegorocznych przychodach i zyskach.

Żeby wzmocnić naszą pozycję na rynku mieszkaniowym, we współpracy z partnerem finansowym rozpoczęliśmy nowy, unikalny projekt: budowę platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent. Wejście w ten segment to dla Echo Investment możliwość znaczącego zwiększenia skali działania w sektorze mieszkaniowym. Resi4Rent wzbogaci nasze flagowe i miastotwórcze projekty wielofunkcyjne, jak m.in. Browary Warszawskie czy Wita Stwosza w Krakowie. Ponieważ segment wynajmu podlega mniejszej cykliczności niż sprzedaży mieszkań, to długoterminowe przedsięwzięcie powinno stabilizować zyski osiągane z tego sektora. Ponadto, cieszymy się z możliwości współpracy przy tym przedsięwzięciu z silnym partnerem finansowym, który posiada 70% udziałów w nowej spółce.

Głęboko wierzymy w potencjał rynku najmu w Polsce – zarówno ze względu na badania rynkowe, jak i zmieniające się przyzwyczajenia społeczne. Szczególnie wśród młodych specjalistów, posiadanie mieszkania stało się mniej ważne, niż mobilność i elastyczność.

Platforma rozpocznie działalność z 1,2 tys. mieszkań w budowie, a w ciągu kolejnych 12 miesięcy dołączy do nich kolejne 1,7 tys. To dobry punkt startowy, żeby Resi4Rent stało się pierwszą instytucjonalną platformą mieszkań na wynajem w Polsce i liderem na tym szybko rozwijającym się rynku. Warto dodać, że pierwsze cztery inwestycje Resi4Rent mają już zapewnione finansowanie bankowe, co dodatkowo potwierdza nasze pozytywne nastawienie do tego projektu.

We współpracy z partnerem finansowym rozpoczęliśmy nowy, unikalny projekt: budowę platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent. Wejście w ten segment to dla Echo Investment możliwość znaczącego zwiększenia skali działania w sektorze mieszkaniowym. Resi4Rent wzbogaci nasze flagowe i miastotwórcze projekty wielofunkcyjne, jak m.in. Browary Warszawskie czy Wita Stwosza w Krakowie. Ponieważ segment wynajmu podlega mniejszej cykliczności niż sprzedaży mieszkań, to długoterminowe przedsięwzięcie powinno stabilizować zyski osiągane z tego sektora.

Dział centrów handlowych szybko komercjalizuje katowicki Libero i warszawską Galerię Młociny. Libero, którego otwarcie jest zaplanowane już na trzeci kwartał 2018 r., jest wynajęte w 95%. Galeria Młociny na blisko rok przed otwarciem jest wynajęta już w 75%. To bardzo satysfakcjonujące wyniki.

Największym osiągnięciem w sektorze biurowym jest wynajęcie 100% powierzchni pierwszego biurowca Browarów Warszawskich, którego budowa ma się zakończyć pod koniec roku. Już teraz spotykamy się z bardzo dużym zainteresowaniem funduszy zainteresowanych jego kupnem. To potwierdza, że budujemy świetne projekty oraz skutecznie wdrażamy Strategię Rentownego Wzrostu. Tuż po zakończeniu budowy zamknęliśmy także transakcję sprzedaży wrocławskiego West Linku, a w Katowicach rozpoczęliśmy budowę kompleksu Face2Face. To początek: do końca roku rozpoczniemy kolejne pięć biurowców w Warszawie, Gdańsku i Łodzi.

Efektem naszej pracy są stabilne zwroty dla naszych Akcjonariuszy. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, w maju wypłaciliśmy im w formie dywidendy 0,5 zł na akcję, a w kolejnych latach będziemy wypłacać do 70% zysku netto.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za pierwszy kwartał 2018 r. Jesteśmy zadowoleni z wypracowanych wyników. Grupa Echo Investment zanotowała 51 mln zł zysku netto – na który złożyły się w głównej mierze wzrost wartości budowanych nieruchomości oraz zaksięgowanie przekazania 70 mieszkań. Jednocześnie utrzymujemy niski wskaźnik zadłużenia netto, które stanowi tylko 29% wartości aktywów.

Z poważaniem

Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

ECHO investment

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

01

1996 rok

Założenie Echo Investment

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo Investment jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami.

Spółka matka – Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36 – została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg rynku regulowanego – WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd
Echo Investment S.A.

na 31 marca 2018 r.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 31 marca 2018 r.

Karim Khairallach
Przewodniczący

Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący

Mark Abramson
Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej

Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej

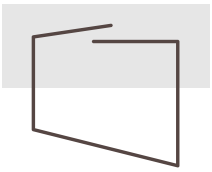
Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej

Strategia Grupy Echo Investment

02

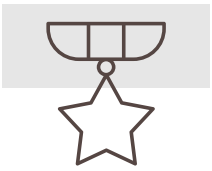
Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. nową „strategię rentownego wzrostu". Zgodnie z nią, Echo Investment szybciej obraca kapitałem, a w związku z tym wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend. Nasza strategia opiera się na następujących filarach:

STRATEGIA ECHO INVESTMENT



POLSKA

To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

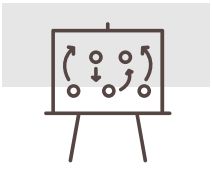


POZYCJA LIDERA

Echo Investment jest największą pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów firmą deweloperską działającą w Polsce. Jesteśmy aktywni w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że Echo Investment będzie należało do czołówki deweloperów w każdym z tych sektorów osobno. Duża skala działalności pozwoli na optymalne wykorzystanie zasobów

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie. Echo Investment nie chce być długoterminowym właścicielem wybudowanych inwestycji, a przychody z czynszów biurowych lub handlowych stanowią niewielką część przychodów ogółem.



STRATEGICZNA WSPÓŁPRACA ZE SPRAWDZONYMI PARTNERAMI

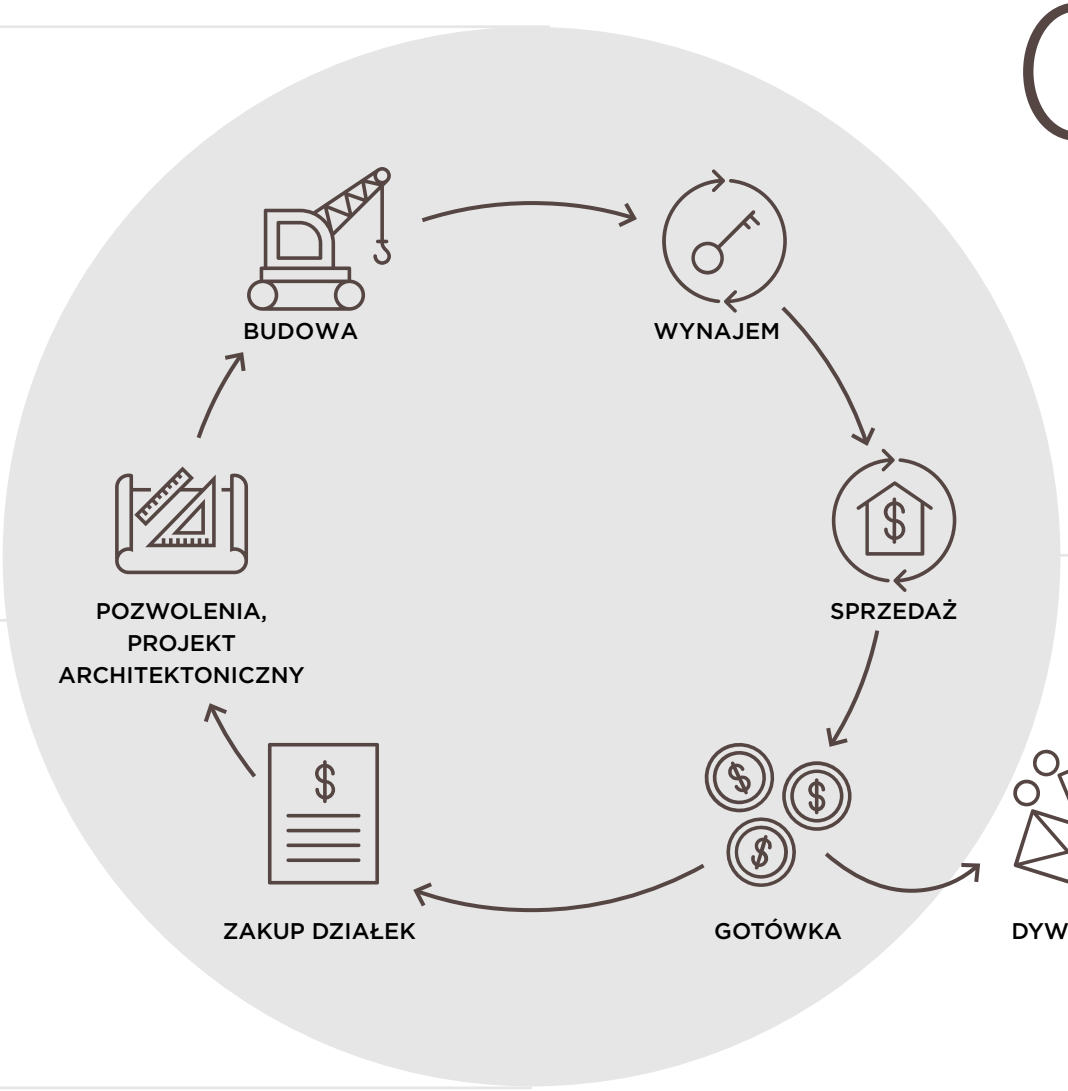
Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Echo Investment zakłada wchodzenie z partnerami we wspólne projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczenie usług (deweloperskich, planistycznych, wynajmu, księgowych etc.), pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów i inne. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

DUŻE PROJEKTY

Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, polegającą na umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Spółka może kupować większe tereny, których jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

Model biznesowy

03



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizacje finansowania, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku i jego sprzedaży. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

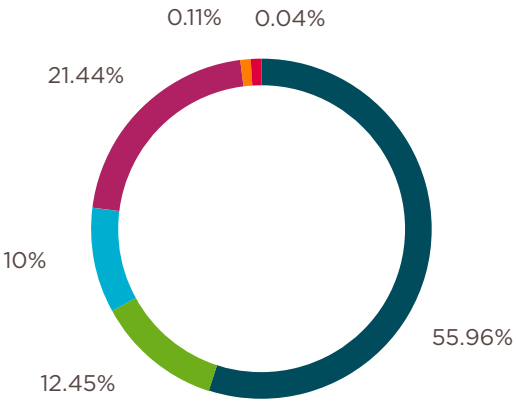
Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa, wynajem i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem i sprzedaż centrów handlowych,
3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne).

Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji

04

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.03.2018 R.



Liczba akcji:
230 930 856 – – Lisala sp. z o.o.
51 383 105 – – Nationale-Nederlanden OFE
41 269 000 – – Aviva OFE BZ WBK
88 462 693 – – Pozostali akcjonariusze
460 663 – – Nicklas Lindberg – prezes zarządu
184 265 – – Maciej Drozd – wiceprezes zarządu

4.1 Opis akcji

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

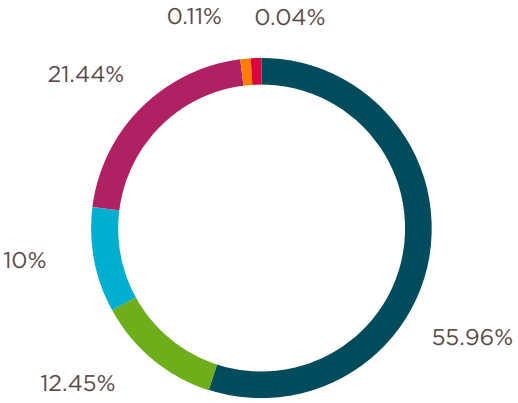
Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

4.2 Akcjonariat

Lisala sp. z o.o. jest podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V., a pośrednio – przez fundusze Oaktree Capital Management, Pacific Investment Management Corporation (PIMCO) oraz Griffin Real Estate.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 marca 2018 r. wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 16 października 2017 r. oraz zawiadomień przesłanych do Spółki przez akcjonariuszy w dniach 25-30 października 2017 r.

4.3 Akcjonariat Echo Investment na dzień publikacji raportu



Liczba akcji:

230 930 856 – – Lisala sp. z o.o.
51 000 000 – – Nationale-Nederlanden OFE
41 262 000 – – Aviva OFE BZ WBK
88 852 798 – – Pozostali akcjonariusze
460 663 – – Nicklas Lindberg – prezes zarządu
184 265 – – Maciej Drozd – wiceprezes zarządu

Dane o strukturze akcjonariatu na dzień publikacji raportu wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 25 kwietnia 2018 r.

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2018 r.

05

50 mln pln

wartość obligacji serii H uplasowanych wśród inwestorów indywidualnych w II kwartale 2018 r.

Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji Publicznych

Zarząd Echo Investment podjął 14 lutego 2018 r. uchwałę o ustanowieniu III Programu Emisji Obligacji Publicznych do kwoty 400 mln zł lub jej równowartości w euro. Obligacje będą oferowane inwestorom indywidualnym w trybie oferty publicznej. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu emisyjnego do obrotu na rynku regulowanym Catalyst.

Spółka złożyła Prospekt Emisyjny do Komisji Nadzoru Finansowego 28 lutego 2018 r. Prospekt został zatwierdzony 16 kwietnia 2018 r. Na jego podstawie, już w drugim kwartale 2018 r., Echo Investment uplasowało obligacje serii H o łącznej wartości 50 mln zł, czteroletnim terminie zapadalności oraz 2,8% marży.

Najważniejsze zdarzenia po dacie bilansowej

06

6.1. Emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2011 r. Echo Investment wyemitowało 23 kwietnia 2018 r. obligacje kuponowe o łącznej wartości 140 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 25 kwietnia 2022 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Oprocentowanie tej serii wyniosło 2,9% + WIBOR.

140 mln pln

Wartość obligacji Echo Investment uplasowanych wśród inwestorów instytucjonalnych w II kwartale 2018 r.

6.2 Wejście w segment mieszkań na wynajem – Resi4Rent

Echo Investment podpisało z R4R Sarl – podmiotem kontrolowanym przez fundusz zarządzany przez jedną z czołowych firm zarządzających inwestycjami na świecie – umowę ramową, której celem jest stworzenie pierwszej w Polsce prywatnej, instytucjonalnej platformy mieszkań na wynajem – Resi4Rent. Echo Investment będzie miało w nowym podmiocie 30% udziałów, natomiast R4R Sarl – pozostałe 70%. Echo będzie odpowiedzialne za planowanie, projektowanie i realizację inwestycji, natomiast Resi4Rent będzie samodzielnie zarządzało gotową platformą. Warunkiem zawarcia umowy jest zgoda właściwych organów antymonopolowych.

Platforma ma już ponad 1 200 mieszkań w budowie i kolejne 1 700 przygotowane do realizacji w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Pierwsi mieszkańcy wprowadzą się do projektów Resi4Rent już w czwartym kwartale 2019 roku. W pierwszej fazie Resi4Rent przejmie cztery projekty: jeden budynek kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie, projekt przy ul. Wodnej w Łodzi oraz projekty Rychtalska i Kępa Mieszczańska we Wrocławiu.

Zarząd Echo Investment uważa, że wejście w segment mieszkań na wynajem pozwoli znacząco zwiększyć skalę działania w sektorze mieszkaniowym, wzbogaci duże, miastotwórcze projekty wielofunkcyjne, jak m.in. Browary Warszawskie i będzie odpowiadać na nowe trendy społeczne – mobilność pracowników, coraz mniejsze przywiązanie do własności przy większej niechęci do zaciągania wieloletnich kredytów hipotecznych.

Według najnowszych badań Property Index firmy Deloitte, tylko nieco ponad 15% Polaków wynajmuje mieszkanie, co jest znacznie niższym wskaźnikiem niż średnia w Europie. Przykładowo 23% Czechów, 24% Brytyjczyków, 30% Austriaków czy 54% Niemców mieszka w wynajmowanym lokum.

Szczegóły dotyczące projektów, które wejdą do platformy Resi4Rent znajdują się w punkcie 10.3 na stronie 32

6.3 Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca West Link

W ślad za zawartą 9 marca 2017 r. przedwstępną umową sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu i po spełnieniu się warunków zawieszających, Echo Investment oraz jego podmioty zależne 25 maja 2018 r. podpisały z podmiotami z grupy Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE) ostateczną umowę sprzedaży budynku.

Cena sprzedaży wyliczona w oparciu o ustaloną formułę ilorazu NOI (przychód operacyjny pomniejszony o nieodzyskiwalne koszty operacyjne budynku) oraz wartości 6,873% (yield), co wynosi na dzień zawarcia umowy ok. 35,8 mln EUR. Wartość ta została powiększona o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne spółek celowych będących właścicielem budynku, a następnie pomniejszona o dług spółek celowych, koszty pozostałych do wykonania robót wykończeniowych i robót budowlanych, okresy bezczynszowe oraz okresy obniżki czynszów, jak również o dochód z lokali wynajętych, ale jeszcze nie przekazanych.

Transakcja została przedpłacona poprzez objęcie przez Globalworth Poland obligacji o cenie emisyjnej wynoszącej 18 mln EUR w trybie oferty prywatnej.

Budynek o powierzchni ponad 14 200 mkw. jest w całości wynajęty. Głównym najemcą jest Nokia, powierzchnię biurową w West Link wynajęła również firma Hilti. W biurowcu powstanie też przedszkole z oddziałem żłobkowym oraz kantyna. Średnia długość trwania umów najmu przekracza 6 lat.

Biurowiec West Link, Wrocław

Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa

07

7.1 Rynek biurowy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- – Bardzo optymistyczna
- – Optymistyczna
- – Stabilna
- – Pesymistyczna
- – Bardzo pesymistyczna

WARSZAWA

Na stołecznym rynku biurowym pierwszy kwartał 2018 r. potwierdził stały i wysoki popyt na nową powierzchnię oraz spadkowy trend współczynnika niewynajętej powierzchni. Według danych Cushman & Wakefield, na koniec marca całkowity zasób powierzchni biurowej w Warszawie wyniósł blisko 5,3 mln mkw. Do użytku w pierwszym kwartale oddane zostało 23,7 tys. mkw. – o 70% mniej niż w pierwszym kwartale 2017 r. Według szacunków, w całym roku na rynku przybędzie blisko 230 tys. mkw.

Pomimo ograniczonej podaży nowych powierzchni, najemcy w pierwszym kwartale 2018 r. podpisali umowy na łącznie ponad 203,7 tys. mkw., czyli o 5% więcej niż rok wcześniej. Największym zainteresowaniem cieszyły się lokalizacje w centrum miasta (57% całej wartości). Wskaźnik pustostanów w pierwszym kwartale 2018 r. po raz kolejny zmalał – tym razem o 0,8 pp., do 10,9%. W strefie centralnej wynosi obecnie 7,4%. Absorpcja netto biur wyniosła 45,4 tys. mkw.

Co ciekawe, stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe wzrosły o 0,25 EUR za mkw. miesięcznie dla obrzeża centrum oraz wschodniej części Warszawy. Strefy te cieszą się relatywnie dużym zainteresowaniem najemców, chociaż podaż nowej powierzchni biurowej jest tam dość ograniczona. Stawki bazowe w Centralnej Strefie Biznesu nie zmieniły się i wynoszą 23,75 EUR za mkw. miesięcznie.

WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ W WARSZAWIE [%]

Źródło: PORF

RYNKI REGIONALNE

Regionalne rynki biurowe na początku roku pozostawały stabilne. Według danych CBRE, na koniec marca 2018 r. całkowity zasób powierzchni biurowej wyniósł 4,5 mln mkw. Popyt zanotował spadek o 40% w porównaniu do pierwszego kwartału 2017 r. i wyniósł 127,1 mkw. Pierwszy kwartał jest jednak dla tego rynku niemiarodajny: popyt za pierwsze trzy miesiące roku jest zgodny z 4-letnią średnią pierwszych kwartałów.

Popyt przełożył się na przedłużenie tendencji spadkowej wskaźnika pustostanów, który dla wszystkich aglomeracji łącznie jest najniższy od końca 2015 r. i wynosi 9,1% (0,7 p.p. mniej niż rok wcześniej). CBRE przewiduje, że tendencja spadkowa powinna potrwać do drugiej połowy 2018 r., kiedy do użytku zostanie oddana znaczna ilość powierzchni biurowej.

W 2018 r. całkowita podaż biur na rynkach regionalnych może przekroczyć 550 tys. mkw. Większość nowej powierzchni zostanie oddana do użytku w Krakowie i we Wrocławiu, co sprawi, że rynki te mogą w tym roku wzrosnąć odpowiednio o 16% i 13%. Warunki najmu na rynkach regionalnych pozostają niezmienione, a czynsze za najlepszą powierzchnię są szacowane na poziomie 15 EUR za mkw. we Wrocławiu i 14 EUR w Krakowie i Poznaniu.

550 tys. mkw.

o tyle wzrośnie wielkość regionalnych rynków biurowych w 2018 r.

7.2 Rynek handlowy

W Polsce na koniec pierwszego kwartału 2018 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej wynosiła 13,8 mln mkw. – wynika z danych agencji doradczej JLL. Poziom nasycenia powierzchnią w centrach handlowych wzrósł do 256 mkw. na 1 tys. mieszkańców. Największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem handlowym pozostaje Warszawa. Jak wskazuje agencja CBRE, stołeczny rynek oferuje 1,2 mln mkw. powierzchni oraz ma poziom nasycenia wynoszący 717 mkw. na 1 tys. mieszkańców. Z kolei wskaźnik pustostanów jest tu bardzo niski i wynosi 2,9% (o 1 p.p. więcej niż rok wcześniej).

W pierwszym kwartale 2018 r. oddano do użytku 55,6 tys. mkw. powierzchni: Gemini Park w Tychach, Galeria Wiatraczna w Warszawie i Galeria Piastova w Gnieźnie. Do końca roku rynek może wzbogacić się o dodatkowe 300 tys. mkw., co oznacza, że w całym roku podaż może nieznacznie przekroczyć wynik z 2017 r. Deweloperzy w coraz większym stopniu koncentrują się na utrzymaniu atrakcyjności starszych obiektów poprzez ich modernizacje i rozbudowy. Jednocześnie stawiają na budowę wielofunkcyjnych obiektów obejmujących łącznie powierzchnie handlowe, biurowe i mieszkaniowe.

Stawki czynszów za najlepszą powierzchnię w najlepszych centrach handlowych (prime rents) odnotowano w Warszawie (nawet do 130 EUR za mkw. za miesiąc). Na większości rynków lokalnych poziom czynszów pozostaje stabilny i wynosi od 45 EUR do 60 EUR za mkw. miesięcznie.

150 tys. mkw.

tyle powierzchni handlowej jest w trakcie budowy w Warszawie

7.3 Rynek mieszkaniowy

Dobra sprzedaż mieszkań, po rekordowym pod tym względem minionym roku, utrzymała się na również w pierwszym kwartale 2018 r. Decyzje Polaków o zakupie własnego mieszkania nadal wspierane były m.in. rosnącymi płacami, malejącym bezrobociem, ale także wciąż niskim poziomem stóp procentowych, który zachęca do zaciągania kredytów oraz inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe. W sześciu największych aglomeracjach Polski monitorowanych przez firmę doradczą REAS, sprzedanych zostało 18,4 tys. mieszkań – o 2,5% mniej niż w tym samym okresie poprzedniego roku.

Zauważalna była jednak niższa podaż nowych mieszkań. W pierwszym kwartale liczba mieszkań wprowadzonych do oferty wyniosła 14,9 tys. – o 6,8% mniej niż rok wcześniej. Przełożyło się to zmniejszenie oferty deweloperów na koniec okresu o 11,1% w porównaniu do końca pierwszego kwartału 2017 r. REAS największe spadki wielkości oferty zaobserwował w Warszawie (17%) i Krakowie (33,6%). Z kolei w Łodzi oferta znacznie wzrosła – aż o 42%. Jednocześnie potwierdzają się przewidywania zarządu Echo Investment dotyczące wzrostu cen: wg analityków REAS, w ujęciu rocznym średnia cena mieszkań w ofercie wzrosła o 8,4%. Największa dynamika została zaobserwowana w Trójmieście (16%), Warszawie (11%), Wrocławiu (9%), Łodzi (8%), Poznaniu (6%) i Krakowie (5%). Na wzrost cen wpływa zarówno wzrost kosztów wykonawstwa (wynagrodzeń oraz cen materiałów budowlanych), mniejszej podaży najtańszych lokali w związku z zakończeniem rządowego programu Mieszkania dla Młodych (MdM), jak również rosnącej ceny gruntów.

Z danych REAS wynika, że choć popyt na nowe mieszkania jest nadal wysoki, to problemem staje się podaż nowych lokali. Według prognoz, w tym roku sytuacja na rynku deweloperskim powinna być jednak stabilna. Czynnikiem najsilniej oddziałującym na popyt są obecnie stopy procentowe: wraz ze stabilizującą się poniżej 2% inflacją, oddala się perspektywa ich wzrostu. Zmiany w koncepcji nowego rządowego programu Mieszkanie Plus rozwiewają obawy zasilenia rynku najmu tysiącami mieszkań o niskich czynszach. W tej sytuacji popyt o charakterze inwestycyjnym powinien się utrzymać na wysokim poziomie. Stabilny powinien być również popyt ze strony nabywców poprawiających standard zamieszkania, kupujących mieszkania w dużym stopniu z oszczędności. Stabilne stopy procentowe pozwolą także finansować zakupy kredytem, choć ceny mieszkań będą z pewnością rosły szybciej niż zdolność kredytowa przeciętnych nabywców.

Moje Miejsce w Warszawie

7.4 Rynek inwestycyjny

Według CBRE, całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomości komercyjne w pierwszym kwartale 2018 r. przekroczyła 2,1 mld EUR. To najlepszy wynik w historii na polskim rynku uzyskany w tym okresie roku, ale jednocześnie wyjątkowa sytuacja spowodowana zamknięciem transakcji sprzedaży portfela 28 nieruchomości handlowych M1 za około 1 mld EUR przez ARES/AXA/Apollo Rida. Stopy kapitalizacji za najlepsze centra handlowe w Polsce wynoszą nawet 4,9%, a za najlepsze parki handlowe – ok. 7,0%. W 2018 r. nie zanotowano jeszcze znaczących transakcji w sektorze biurowym, ale biorąc pod uwagę trendy i popyt rynkowy, CBRE spodziewa się wkrótce zamykania transakcji w tym sektorze przy stopie kapitalizacji poniżej 5%.

2,1 mld EUR

wartość zawartych w I kwartale 2018 r. transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych

7.5 Rynek budowlany

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, pierwszy kwartał 2018 r. był się dla sektora budowlanego jednym z najlepszych w historii pod względem produkcji budowlanej. Wzrost produkcji budowlanej jest zasługą dobrej koniunktury w sektorze budownictwa mieszkaniowego, przyspieszenia inwestycji infrastrukturalnych w sektorze publicznym oraz trwającego od ostatniego kwartału 2017 r. ożywienia inwestycji w samorządach. Jednak wysokiej dynamice w branży towarzyszą również negatywne zjawiska. Polski Związek Pracodawców Budownictwa wymienia wśród nich spiętrzenie inwestycji publicznych, które może jeszcze bardziej wywindować ceny materiałów budowlanych i surowców, stopniowe wyczerpywanie się możliwości produkcyjnych przedsiębiorstw budowlanych, niedobory kadrowe (na budowach w Polsce brakuje na ok. 100-150 tys. pracowników) i rosnące koszty robocizny (wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto w budownictwie o ok. 18% w 2017 r.). Zarządzanie na budowach realizowanych przez Echo Investment koncentruje się na utrzymaniu tempa prac, zarządzaniu wzrostem cen oraz poszukiwaniu efektywności kosztowej. Sytuacja jednak wpływa na projekty poprzez wyższe koszty oraz niższe tempo prac na niektórych - szczególnie mniej zaawansowanych - projektach.

Segmenty biznesowe grupy Echo Investment – osiągnięcia oraz perspektywy rozwoju

08

8.1. Biura

Najważniejszym wydarzeniem w dziale biurowym Echo Investment w pierwszym kwartale 2018 r. było zakończenie budowy O3 Business Campus III w Krakowie, natomiast już w kwietniu spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla wrocławskich budynków Sagittarius i West Link. Każdy z tych budynków w momencie oddawania do użytkowania był przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży. W drugim kwartale Echo Investment podpisało ostateczną umowę sprzedaży budynku West Link i przygotowuje się do zamknięcia pozostałych transakcji.

Sprzedaż budynku West Link jest opisana w punkcie 6.3 na stronie 15

Nabywcą West Linka jest Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE). Sprzedany budynek ma 14,2 tys. mkw. powierzchni i jest w pełni wynajęty firmom Nokia i Hilti. Jego wartość została określona na blisko 35,8 mln EUR. Warto przypomnieć, że transakcja została przedpłacona przez nabywcę w 2017 r. poprzez objęcie obligacji wyemitowanych przez grupę Echo Investment.

Pierwszy biurowy budynek Browarów Warszawskich osiągnął najwyższy punkt. Budynek J cieszy się dużym zainteresowaniem najemców. Pierwszym z nich jest L'Oréal Polska, który zajął blisko połowę powierzchni, natomiast pozostałą część zajmie firma Epam oraz inni najemcy. Dzięki szybkiej komercjalizacji i budowie Echo Investment już rozpoczęło wczesny proces sprzedaży tego biurowca i spotkało się z dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów.

Po udanej katowickiej inwestycji biurowej A4 Business Park, w drugim kwartale Spółka rozpoczęła budowę pierwszego biurowca kompleksu Face2Face w Katowicach przy ul. Grundmanna. Będzie się on składał z dwóch budynków. Pierwszy o 20,1 tys. mkw. powierzchni najmu, powinien zostać oddany w IV kwartale 2019 r.

8.2 Powierzchnie handlowe

W sektorze handlowym Echo Investment w I kwartale 2018 r. koncentrowało się na budowie oraz wynajmie Libero w Katowicach i Galerii Młociny w Warszawie.

W katowickim Libero trwają prace instalacyjne i wykończeniowe, a pierwsi najemcy przejmują swoje powierzchnie. Budynek zostanie otwarty w 3 kwartale 2018 r. Zgodnie z przyjętą strategią, znaczącą część jego powierzchni będą zajmowały usługi i strefa gastronomiczno-rozrywkowa, co jest odpowiedzią na najnowsze trendy w sektorze handlowym. Warto wspomnieć, że wg JLL, średnio w działających w Polsce centrach handlowych ok 4-8% powierzchni jest przeznaczone na ofertę niehandlową, podczas gdy w całej Europie jest to 10-15%.

Do grona najemców Libero od początku 2018 r. dołączyły m.in. Carry, Ryłko, Sizeer, Calzedonia, Apart, Wittchen, Douglas, Simple, Gino Rossi, New Yorker, Yes, Trumph, Homla, Zebrano Rano, Giacomo czy Greenpoint. Libero jest obecnie – na kilka miesięcy przed otwarciem – w 95% wynajęte.

Wokół inwestycji trwa przebudowa układu drogowego, która pozwoli na udrożnienie sieci komunikacyjnej w rejonie ulic Kościuszki, Kolejowej i Jankego oraz łatwe połączenie z Libero. Przebudowę finansuje Echo Investment, a inwestycja jest prowadzona w porozumieniu z Miastem Katowice.

Największym wydarzeniem pierwszego kwartału 2018 r. w warszawskiej Galerii Młociny było zaprezentowanie nowego konceptu przestrzeni gastronomicznej i rozrywkowej, którą zaprojektowało warszawskie studio międzynarodowej pracowni architektonicznej Broadway Malyan. Pracownia przedstawiła koncepcję architektoniczną przestrzeni strefy restauracyjnej i rozrywkowej, z uwzględnieniem możliwości całorocznego korzystania z zielonego ogrodu położonego na dachu czy organizowania wydarzeń. Ważnym elementem zadania były zaplanowanie zieleni, maksymalne wykorzystanie dostępu do naturalnego światła, opracowanie intuicyjnej i przyjaznej komunikacji oraz zaproponowanie przyszłym najemcom spójnego pomysłu aranżacji witryn. Elementem tego pomysłu jest też punkt widokowy, z którego można będzie podziwiać Bielany.

Galeria Młociny cieszy się zainteresowaniem najemców. Jest obecnie w 75% wynajęta. Od początku roku dołączyły do nie takie marki, jak Pepco, Flying Tiger Copenhagen, Carry, kręgielnia MK Bowling czy przychodnia Enel-Med. Właścicielem 70% udziałów w Galerii Młociny jest EPP.

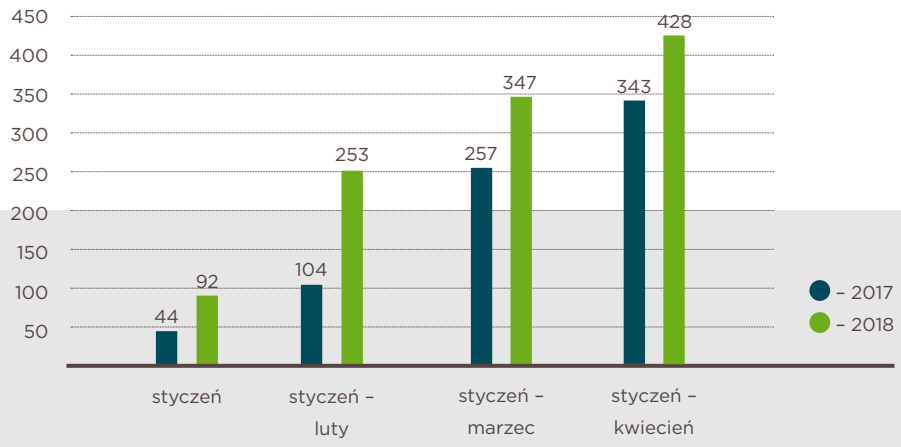
Nowoczesna strefa gastronomiczna i rozrywkowa w Galerii Młociny w Warszawie

8.3 Mieszkania

Sektor mieszkaniowy w Echo Investment jest najbardziej dynamicznym. W pierwszym kwartale 2018 r. Grupa sprzedała 348 mieszkań – o 35% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. Pozytywny trend jest widoczny również w kwietniu. Od stycznia do kwietnia liczba sprzedanych mieszkań wyniosła 428 – wobec 343 mieszkań od stycznia do kwietnia 2017 r.

Od początku roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla krakowskiej inwestycji Dom pod Wilgą II oraz rozpoczęła budowę projektu Rydla 32 – także w Krakowie. W całym 2018 r. planowane jest rozpoczęcie dziewięciu inwestycji z ponad 1,4 tys. mieszkań.

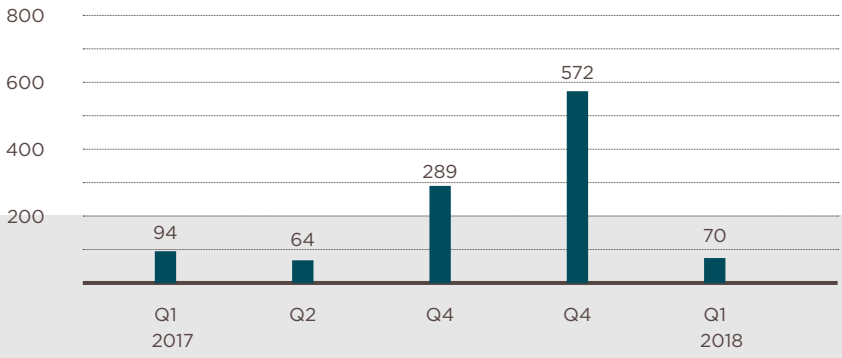
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ ECHO INVESTMENT – NARASTAJĄCO [W SZT.]



W pierwszym kwartale 2018 r. Grupa podpisała z klientami umowy ostateczne przekazujące własność 112 mieszkań, natomiast doliczając kwiecień 2018 r. – 125. Kwartalna dynamika wyniosła więc 14%, natomiast dynamika za okres od stycznia do kwietnia – 24%. Spółka zdecydowała się na zmianę zasad rachunkowości w zakresie momentu ujmowania w wyniku sprzedaży mieszkań. Dotychczas przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych ujmowane były w momencie przeniesienia własności lokali ostateczną umową sprzedaży. Zarząd Echo Investment, analizując dominującą praktykę rynkową, zdecydował jednak przychody ująmować w momencie przeniesienia znaczących ryzyk i korzyści – czyli wydawania kupującemu nieruchomości na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru po zakończeniu budowy, otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. W związku z tą zmianą, w wynikach za pierwszy kwartał odzwierciedlenie będzie miało przekazanie klientom 70 lokali, natomiast różnica zostanie zaksięgowana w wynik poprzednich okresów. Z powodu tej zmiany, wynik brutto za I kwartał 2018 r. został obniżony o 2,8 mln zł.

Opis zmiany zasad rachunkowości dotyczący księgowania mieszkań znajduje się w punkcie 04 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości" na stronie 76

LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRE WESZŁY DO WYNIKU POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁÓW PO ZMIANIE ZASAD RACHUNKOWOŚCI [W SZT.]



Spółka buduje przewagi konkurencyjne na rynku mieszkaniowym m.in. poprzez technologię. W maju 2018 r. Echo Investment rozpoczęło współpracę z Somfy – światowm dostawcą automatyki domowej. Pozwoli ona uatrakcyjnić ofertę mieszkaniową przez dodanie do wszystkich mieszkań specjalnie stworzonego dla Echo urządzenia Tahoma – serca zintegrowanego systemu zarządzania funkcjonalnościami inteligentnego sterowania. Urządzenie będzie zamontowane w mieszkaniach we wszystkich nowych inwestycjach. Pierwsze z nich to Widoki Mokotów i Moje Miejsce w Warszawie oraz wrocławskie Ogrody Graua. W ciągu trzech lat Echo Investment chce stać się liderem branży w zakresie smart-rozwiązań i mieć w budowie i ofercie 4,5 tys. mieszkań wyposażonych w inteligentne serce.

Znaczącym wydarzeniem dla sektora mieszkaniowego w Spółce było podpisanie umowy ramowej o utworzeniu platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent. Platforma ma obecnie ponad 1 200 mieszkań w budowie oraz kolejne 1 700 mieszkań w przygotowaniu. Zdaniem Zarządu Echo Investment, mieszkania na wynajem pozwolą Spółce na skokowy wzrost w sektorze mieszkaniowym, uzupełnią funkcje projektów miastotwórczych, jak Browary Warszawskie, a także będą odpowiedzią na zmieniające się trendy społeczne.

Szczegóły dotyczące utworzenia Resi4Rent są dostępne w punkcie 6.2 „Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej” na stronie 14

Moje Miejsce na warszawskim Mokotowie – kolejny projekt wielofunkcyjny Echo Investment

Segmenty Grupy Kapitałowej

09

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 31.03.2018 R. [TYS. PLN]

	Aktywa	Zobowiązania
Biura	1 288 914	570 499
Centra handlowe	640 837	83 695
Mieszkania	891 623	233 274
Nieprzypisane	1 167 690	1 423 809
Razem	**3 989 064**	**2 311 277**

3 989 mln PLN

Łączna wartość aktywów na 31.03.2018 r.

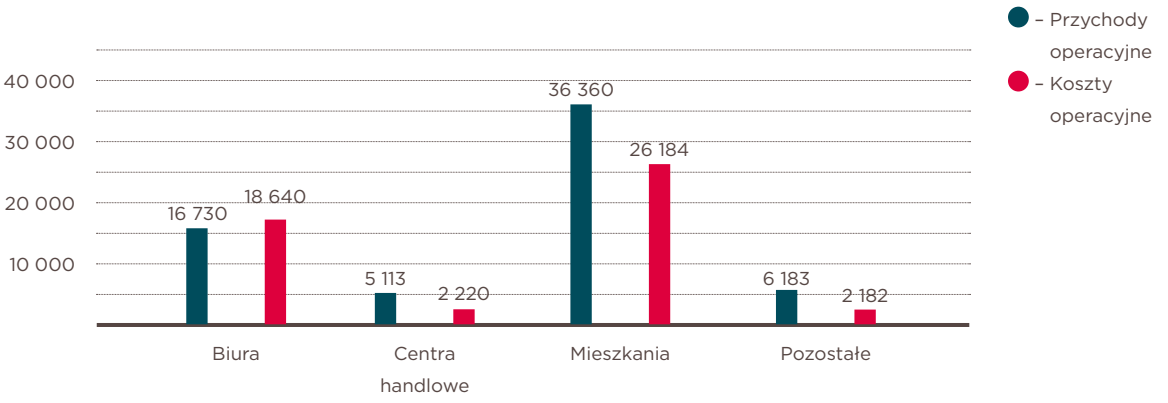
2 311 mln PLN

Łączna wartość zobowiązań na 31.03.2018 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH, KOSZTÓW OPERACYJNYCH I WYNIKU BRUTTO NA SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW NA 31.03.2018 R. [TYS. PLN]

	Przychody operacyjne	Koszty operacyjne	Wynik brutto na sprzedaży
Biura	16 730	18 640	(1 910)
Centra handlowe	5 113	2 220	2 893
Mieszkania	36 360	26 184	10 176
Pozostałe	6 183	2 182	4 001
Razem	**64 386**	**49 226**	**15 160**

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH I KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]



15 mln pln

Wynik brutto na sprzedaży grupy Echo Investment w I kwartale 2018 r.

PRZYCHODY I KOSZTY SEGMENTU BIUROWEGO – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]

	Przychody operacyjne	Koszty operacyjne	Wynik brutto na sprzedaży
Wynajem	3 816	3 796	20
Usługi (wykończenie)	11 149	12 931	(1 782)
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	1 765	1 913	(148)
Razem	**16 730**	**18 640**	**(1 910)**

PRZYCHODY I KOSZTY SEGMENTU HANDLOWEGO – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]

	Przychody operacyjne	Koszty operacyjne	Wynik brutto na sprzedaży
Wynajem	138	38	100
Usługi (prowadzenie budowy)	4 774	1 671	3 103
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	201	511	(310)
Razem	**5 113**	**2 220**	**2 893**

PRZYCHODY I KOSZTY SEGMENTU MIESZKANIOWEGO – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]

	Przychody operacyjne	Koszty operacyjne	Wynik brutto na sprzedaży
Sprzedaż	34 744	25 046	9 698
Wynajem	1 148	170	978
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	468	968	(500)
Razem	**36 360**	**26 184**	**10 176**

POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Przychody operacyjne	Koszty operacyjne	Wynik brutto na sprzedaży
Sprzedaż	240	248	(8)
Wynajem	849	1 383	(534)
Usługi	5 094	551	4 543
Razem	**6 183**	**2 182**	**4 001**

Portfel nieruchomości

10

10.1 Biura

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO – (right of first offer) – prawo do złożenia pierwszej oferty

Zakończeniem budowy jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Znaczna część kosztów wykończenia ponoszona jest poźniej.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

PROJEKTY BIUROWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet* [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Zakończenie budowy	Uwagi
Symetris Business Park II Łódź, ul. Piłsudskiego	9 700	73%	1,6	73,9	84%	IV Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
O3 Business Campus III Kraków, ul. Opolska	18 900	27%	3,2	120,3	74%	I Q 2018	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Razem	**28 600**		**4,8**	**194,2**			

PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Sagittarius Wrocław, ul. Sucha	24 900	81%	4,5	177,8	83%	II Q 2016	II Q 2018	umowa ROFO z EPP, przedwstępna umowa sprzedaży do Warburg HIH
West Link Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	14 200	100%	2,5	92,7	95%	III Q 2016	II Q 2018	Sprzedany do Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE) w II kwartale 2018 r.
Browary Warszawskie J Warszawa, ul. Grzybowska	15 400	44%	3,7	153,7	33%	II Q 2017	IV Q 2018	umowa ROFO z Globalworth Poland
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	18 300	0%	3,1	132,3	30%	III Q 2017	I Q 2019	umowa ROFO z Globalworth Poland
Razem	**72 800**		**13,8**	**556,5**				

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 100	3,4	142,0	14%	II Q 2018	IV Q 2019	
Browary Warszawskie K Warszawa, ul. Grzybowska	15 100	3,2	137,6	22%	II Q 2018	I Q 2020	
Browary Warszawskie G i H Warszawa, ul. Grzybowska	23 100	5,0	229,0	20%	II Q 2018	I Q 2020	
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	17 400	2,8	117,0	23%	IV Q 2018	II Q 2020	umowa ROFO z Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE)
Piłsudskiego Łódź, ul. Piłsudskiego	14 100	2,4	91,0	12%	II Q 2018	IV Q 2019	
Solidarności I Gdańsk, ul. Nowomiejska	13 900	2,3	95,0	11%	III Q 2018	I Q 2020	
Powstańców Śląskich Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	37 400	6,6	274,3	17%	I Q 2019	I Q 2021	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 100	4,5	185,8	13%	II Q 2019	I Q 2021	
Solidarności II Gdańsk, ul. Nowomiejska	15 800	2,6	101,1	12%	I Q 2019	III Q 2020	
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	25 900	4,5	195,5	18%	II Q 2020	II Q 2022	
West 4 Business Campus I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	21 200	3,6	140,6	13%	I Q 2019	IV Q 2020	
Razem	**230 100**	**40,9**	**1 708,9**				

10.2 Centra handlowe

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO – (right of first offer) – prawo do złożenia pierwszej oferty

Zakończeniem budowy jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Znaczna część kosztów wykończenia ponoszona jest poźniej.

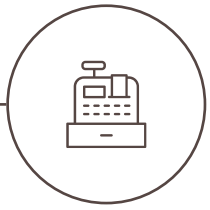
Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują w tylko w przypadku niektórych projektów.

PROJEKTY HANDLOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	45 000	95%	9,3	349,3	42%	III Q 2016	III Q 2018	Umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	81 900	75%	21,0	1 167,6	56%	IV Q 2016	II Q 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30%:70%
Razem	**126 900**		**30,3**	**1 516,9**				

PROJEKT HANDLOWY W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Towarowa 22 Warszawa, ul. Towarowa	105 000	34,0	1 720,3	25%	2020	2021+	Joint venture z EPP w docelowych proocjach 30:70%



10.3 Mieszkania

Legenda:
PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.
Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Dom pod Wilgą II Kraków, ul. Spiska	8 800	131	95%	73,0	47,1	96%	III Q 2016	II Q 2018
Dom pod Wilgą III Kraków, ul. Spiska	4 600	63	92%	41,4	28,7	46%	II Q 2017	II Q 2019
Apartamenty GO Kraków, ul. Rakowicka	6 600	174	99%	59,6	40,6	85%	IV Q 2016	III Q 2018
Rydla 32 Kraków, ul. Rydla	5 700	95	22%	46,8	36,3	26%	I Q 2018	III Q 2019
Osiedle Jarzębinowe IV Łódź, ul. Okopowa	4 400	75	48%	21,2	16,2	80%	IV Q 2016	II Q 2018
Osiedle Jarzębinowe V Łódź, ul. Okopowa	8 100	145	11%	42,0	34,0	22%	IV Q 2017	III Q 2019
Nowa Dzielnica Łódź, ul. Wodna	5 300	87	13%	29,0	22,4	44%	III Q 2017	I Q 2019
Osiedle Jaśminowe III Poznań, ul. Sielawy	3 800	77	99%	21,1	16,0	65%	IV Q 2016	III Q 2018
Park Sowińskiego IV Poznań, ul. Sowińskiego	5 100	89	99%	38,5	26,3	70%	IV Q 2016	III Q 2018
Osiedle Perspektywa I Poznań, ul. Sielawy	8 200	169	91%	44,8	34,6	37%	IV Q 2016	IV Q 2018
Osiedle Perspektywa II Poznań, ul. Sielawy	4 600	94	79%	25,1	20,7	6%	IV Q 2017	III Q 2019
Osiedle Perspektywa III Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	60%	31,1	25,4	6%	IV Q 2017	III Q 2019
Browary Warszawskie A Warszawa, ul. Grzybowska	5 200	98	100%	55,4	38,9	70%	IV Q 2016	IV Q 2018
Browary Warszawskie B Warszawa, ul. Grzybowska	10 500	190	93%	121,8	78,0	37%	IV Q 2017	II Q 2019
Browary Warszawskie C Warszawa, ul. Grzybowska	6 900	114	59%	87,6	52,9	29%	IV Q 2017	II Q 2019
Widoki Mokotów Warszawa, ul. Puławska	4 800	87	28%	65,7	47,8	32%	IV Q 2017	IV Q 2019
Osiedle Reset I Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	164	39%	66,5	54,8	32%	IV Q 2017	IV Q 2019
Zebra Wrocław, ul. Zakładowa	11 300	233	80%	75,9	55,6	37%	III Q 2017	II Q 2019
Razem	**116 800**	**2 190**		**946,4**	**676,4**			

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wita Stwosza I Kraków, ul. Wita Stwosza	11 700	284	101,6	75,1	22%	IV Q 2018	IV Q 2020
Wita Stwosza II Kraków, ul. Wita Stwosza	10 800	240	93,4	68,3	22%	III Q 2019	III Q 2021
Osiedle Jaśminowe IV Poznań, ul. Sielawy	5 200	103	28,7	21,8	12%	II Q 2018	IV Q 2019
Garbary Poznań, ul. Garbary	12 600	257	104,8	75,7	20%	III Q 2018	II Q 2020
Moje Miejsce Warszawa, ul. Beethovena	13 400	252	114,6	83,9	25%	II Q 2018	Q1 2020
Browary Warszawskie E Warszawa, ul. Grzybowska	6 100	82	93,8	62,6	19%	IV Q 2018	II Q 2020
Osiedle Reset II Warszawa, ul. Taśmowa	11 900	247	101,0	79,5	26%	III Q 2018	III Q 2020
Grota-Roweckiego III Wrocław, ul. Grota-Roweckiego	2 200	48	11,6	10,1	11%	III Q 2018	Q1 2020
Ogrody Graua Wrocław, ul. Gdańska	4 200	59	38,3	28,4	21%	II Q 2018	Q1 2020
Razem	**78 100**	**1 572**	**687,8**	**505,5**			

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Przewidywany budżet dla projektów R4R zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, zarządzania procesem deweloperskim, koszty finansowe. Nie zawiera kosztów operacyjnych związanych z platformą mieszkań na wynajem, w tym kosztów marketingu i sprzedaży.

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W BUDOWIE

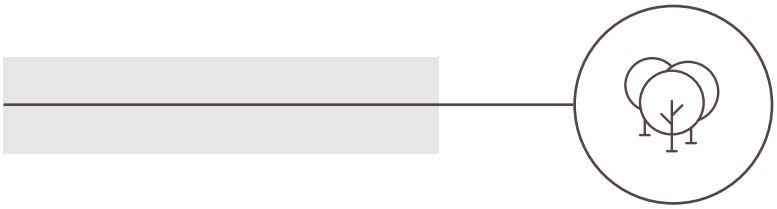
Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Rychtalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	303	7,8	80,0	30%	IV Q 2017	III Q 2019
Browary Warszawskie Warszawa, ul Grzybowska	19 000	451	16,1	187,0	25%	IV Q 2017	II Q 2020
Wodna Łódź, ul Wodna	7 800	211	4,4	53,0	21%	IV Q 2017	IV Q 2019
Razem	**38 200**	**965**	**28,3**	**320**			

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	270	6,8	77,0	20%	II Q 2018	IV Q 2019
Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 300	363	9,3	106,0	15%	IV Q 2018	III Q 2020
Woronicza Warszawa, ul. Woronicza"	8 000	229	5,4	54,0	20%	III Q 2018	III Q 2020
Wita Stwosza I Kraków, ul Wita Stwosza	7 100	198	4,2	50,0	15%	IV Q 2019	III Q 2021
Wita Stwosza II Kraków, ul. Wita Stwosza	7 000	190	4,1	49,0	15%	IV Q 2019	III Q 2021
Ordona Warszawa, ul. Ordona	9 600	265	6,9	87,0	20%	II Q 2019	II Q 2021
Razem	**54 300**	**1 515**	**36,7**	**423**			

10.4 Bank ziemi

Legenda:
GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia wynajmu.
PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.



PROJEKTY NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, ul. Tymienieckiego	77 200	80 000	działka pod mieszkania i biura
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	32 300	58 800	działka pod biura
Warszawa, ul. Ordona	18 100	38 200	działka pod mieszkania , R4R
Warszawa, ul. Chłodna/Wronia	600	1 100	działka pod mieszkania
Łódź, ul. Kilińskiego	9 500	35 000	działka pod biura
Warszawa, ul. Towarowa 22		45 000	działka pod biura, hotel i mieszkania
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	22 000	działka pod biura, zakupiona w II kwartale 2018 r.
Łódź, ul. Okopowa, Jarzębinowe VI	3 200	3 300	działka pod mieszkania
Poznań, ul. Sielawy, Naramowice, 18MW	32 200	25 300	działka pod mieszkania
Razem	**176 800**	**308 700**	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Pamiątkowo	874 200	
Poznań, Naramowice	259 300	Umowa przedwstępna sprzedaży na część działki
Występa k. Kielc	156 800	
Budapest pl. Bosniak	67 700	
Słupsk, ul. Krzywoustego	65 700	Umowa przedwstępna sprzedaży
Poznań, Hetmańska	65 300	
Koszalin, Krakusa i Wandy	39 300	
Katowice, Jankego	26 200	
Poznań, Sołacz	17 300	
Szczecin, Struga	11 000	
Łódź, Okopowa	9 200	
Zabrze, Miarki	8 100	
Warszawa, Taśmowa	6 700	Umowa przedwstępna sprzedaży
Radom, Beliny	6 300	
Lublin, Nałkowskich	4 700	
Razem	**1 617 800**	

Główne inwestycje w I kwartale 2018 r. – zakupy nieruchomości

11

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2018 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
Q1 2018	Kraków, ul. Żelazna i Wita Stwosza	prawo użytkowania wieczystego oraz własność	7,2 tys. mkw.	Działka pozwala powiększyć projekt wielofunkcyjny o dodatkowe 23 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkań pod wynajem
Q2 2018	Katowice, ul. Piotra Skargi	prawo użytkowania wieczystego	3,7 tys. mkw.	22 tys. mkw. powierzchni biurowej

Od początku 2018 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o łącznej wartości 33 mln zł.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w I kwartale 2018 r.

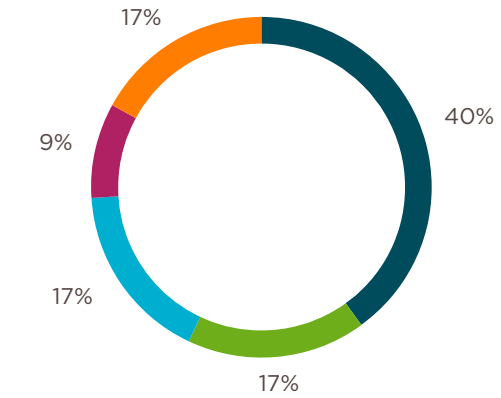
12

Czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2018 r.:

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 70 mieszkań lub działek z projektami domów jednorodzinnych.

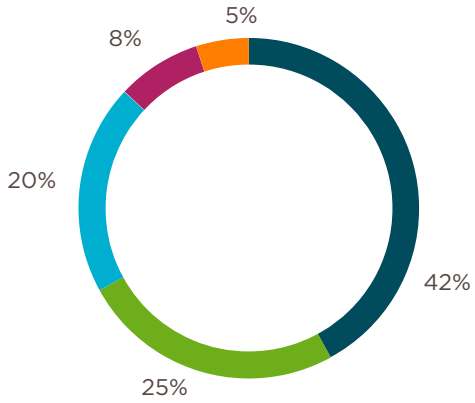
b. Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 98,6 mln zł.

UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- Poznań, Jackowskiego 47
- Wrocław, Grota-Roweckiego 111, etap II
- Kraków, Kościuszki Apartments
- Warszawa, Nowy Mokotów IV
- Pozostałe

ZYSK Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI [W MLN PLN]



- O3 Business Campus III, Kraków
- Browary Warszawskie J, Warszawa
- Libero, Katowice
- Sagittarius, Wrocław
- Pozostałe

c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

d. Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

e. Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

f. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

g. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

h. Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy EPP.

Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

13

Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:
- Dom Pod Wilgą oraz Apartamenty Go w Krakowie,
- Osiedle Jarzębinowe w Łodzi;
- Park Sowińskiego, Osiedle Jaśminowe i Osiedle Perspektywa w Poznaniu;
- Nowy Mokotów IV i Browary Warszawskie A w Warszawie;
- Grota-Roweckiego 111 we Wrocławiu.

Przychody z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:
- Osiedle Południowe w Dyminach koło Kielc;
- Rezydencje Leśne w Warszawie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji i w budowie:
- Libero w Katowicach;
- Browary J w Warszawie.

Pierwsze wyceny do wartości godziwej budowanych biurowców:
- Browary Warszawskie K w Warszawie;
- Moje Miejsce I w Warszawie;
- Face 2 Face w Katowicach.

Wycena, oddanie do użytkowania i sprzedaż inwestycji:
- Symetris Business Park II w Łodzi;
- Sagittarius we Wrocławiu;
- O3 Bussines Campus III w Krakowie;
- West Link we Wrocławiu.

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.

Dywidendy z EPP.

Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy EPP.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Sezonowość lub cykliczność działalności w I kwartale 2018 r.

14

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz z różną intensywnością. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągane wyniki w danym okresie.

Informacje o dywidendzie

15

15.1 Polityka dywidendowa

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej.

Założenia przyjętej polityki dywidendowej:
- z zysku za 2017 r. Zarząd zarekomenduje wypłatę 0,5 PLN na jedną akcję.
- z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:
- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie;
- plany inwestycyjne wynikające ze strategii rozwoju – w szczególności zakupy gruntów.

Założenia polityki dywidendowej zostały oparte na przewidywaniach przyszłych zysków pochodzących wyłącznie z działalności operacyjnej Grupy.

15.2 Dywidenda zatwierdzona przez Zwyczaje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczaje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment 25 kwietnia 2018 r. podjęło m.in. uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za 2017 r. oraz zmiany przeznaczenia i nazwy istniejącego Funduszu Rezerwowego.

Zgodnie z uchwałą, zysk netto Spółki w roku obrotowym 2017 w wysokości 632 496 013 PLN, został podzielony w następujący sposób:
- kwota 213 075 361 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy;
- kwota 213 075 361 PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki – Fundusz Dywidendowy;
- kwota 206 345 291 PLN została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki w formie dywidendy: po 0,50 PLN na jedna akcję.

ZWZA ustaliło, że prawo do dywidendy będzie przypadało akcjonariuszom posiadającym akcje 4 maja 2018 r., a termin wypłaty dywidendy – na 11 maja 2018 r. Decyzja akcjonariuszy była zgodna z rekomendacją Zarządu oraz polityką dywidendową Spółki i została w pełni wykonana.

ZWZA postanowiło również zmienić przeznaczenia i nazwę istniejącego Funduszu Rezerwowego, utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę zaległej dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy. W jego miejsce utworzony został Fundusz Dywidendowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy.

0,50 PLN

Wysokość dywidendy na jedną akcję wypłaconej z zysku za 2017 r.

Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej

16

16.1 Kredyty

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.03.2018 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	75 000	0	WIBOR 1M + marża	31.10.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	75 000	WIBOR 3M + marża	15.12.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A. *	75 000	0	WIBOR 1M + marża	30.07.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A	62 000	0	WIBOR 1M + marża	14.12.2018 **	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	**287 000**	**75 000**			

* Na 31.03.2018 dostępna linia kredytowa w kwocie 52 mln PLN. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK S.A. WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22.

** 4 kwietnia 2018 roku Echo Investment S.A. podpisała z Raiffeisen Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytowej wydłużajacy termin spłat kredytu do 16 grudnia 2019 roku

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31.03.2018 R. [TYS. PLN]

Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota wg umowy	Stan wykorzystania kredytu na 31.03.2018	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. K.	BGŻ BNP Paribas S.A.	10 450 000 EUR	5 933 647 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2019	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
		3 000 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 3M	30.06.2019	
West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K.	Bank Millennium S.A.	16 500 000 EUR	9 669 958 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2019	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
		2 000 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2019	
Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. K.	PKO BP S.A.	31 718 636 EUR	16 546 488 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2020	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
		6 000 000 PLN	482 203 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.09.2019	
Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp. K.	BZ WBK S.A.	67 566 000 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	10.04.2026	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
	Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	12 000 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	10.07.2021	
Berea Sp. z o.o.*	BZ WBK S.A.	52 500 000** / 53 100 000 EUR***	12 082 637 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń Kredytobiorcy z wybranych umów
	PKO BP S.A.	10 350 000 PLN	3 947 648 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.04.2020	
	Bank Gospodarstwa Krajowego					
	mBank S.A.					
Razem		**178 734 636 EUR/ 179 334 636 EUR 33 350 000 PLN**	**44 232 730 EUR 4 429 850 PLN**			

* W spółce Berea Sp. z o.o. Echo Investment ma 30% udziałów, w związku z czym w pozycji prezentuje 30% wartości kredytu.

** Kredyt budowlany.

*** Kredyt inwestycyjny z dodatkową transzą.

16.2 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 MARCA 2018 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2015	PLECHPS00191	mBank S.A.	197 900	23.04.2018*	WIBOR 6M + marża 2,5%	brak	ASO Catalyst
3/2013	PLECHPS00126	mBank S.A.	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża 3,5%	brak	ASO Catalyst
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	brak	ASO Catalyst
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	brak	ASO Catalyst
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	brak	ASO Catalyst
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO Catalyst
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO Catalyst
		Razem	**853 400**				
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii D	PLECHPS00183	DM PKO BP S.A.	50 000	20.04.2018*	WIBOR 6M + marża 3,15%	brak	rynek regulowany Catalyst
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany Catalyst
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany Catalyst
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany Catalyst
		Razem	**350 000**				
		Obligacje razem	**1 203 400**				

* wykupione zgodnie z terminami wykupu w II kwartale 2018 r.

W pierwszym kwartale 2018 r. Spółka wykupiła, zgodnie z terminem wykupu, od inwestorów indywidualnych obligacje serii C o łącznej wartości 75 mln zł. Po dacie bilansowej, w drugim kwartale 2018 r., Spółka wykupiła od inwestorów instytucjonalnych 197,9 mln zł obligacji serii 1/2015, natomiast od inwestorów indywidualnych – 50 mln zł obligacji serii D. Obie serie zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu.

OBLIGACJE WYEMITOWANE W II KWARTALE 2018 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	brak	rynek regulowany Catalyst

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2018	brak nadanego kodu ISIN	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	w trakcie rejestracji

16.3 Gwarancje

GWARANCJE WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2018 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 043	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	25 251	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	Skarb Państwa	43 045	do 22.05.2018	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	5 147	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp.K. / Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Q22 w Warszawie
Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	145 364	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp.K. ze zobowiązań wynikających z zawartej 16 grudnia 2016 r. umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	7 300	do daty zakończenia inwestycji, nie później niż do 30.06.2019	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	25 700	do 30.09.2020	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu
BZ WBK S.A.	Miasto Katowice	18 274	do 15.05.2018	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo – 120 wynikających z zawartej 16 czerwca 2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej
BGŻ BNP Paribas S.A.	Miasto Katowice	18 274	do 15.05.2018	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16 czerwca 2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej
PKO BP S.A. / Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	486	do 01.08.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24 października 2016 r.
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Echo – Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	744	do 28.02.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4 listopada 2016 r. Wystawiona w EUR
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp.K.	745	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 137 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28 lutego 2017 r. Wystawiona w EUR
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	1 170	do 9.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki City Space – GP Sp. z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 12 października 2016 r. Wystawiona w EUR

GWARANCJE WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2018 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Raiffeisen Bank S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	2 118	31.08.2018	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON
Echo Prime Assets B.V.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	91 607	31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikajacych z umowy programowej zawartej 31 sierpnia 2017 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	BZ WBK S.A. / Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	55 742	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach
Echo Investment S.A.	BZ WBK S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego / mBank S.A.	43 053	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów relizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17 października 2017 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp.K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Nobilis we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	3 053	do 31.12.2018	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.K.A. wynikajace z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 31.05.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. Sp.K.A. wynikajace z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A.	BNY Mellon (Poland) Sp. z o.o.	15 026	do dnia podpisania protokołu przekazania powierzchni njamu, jednakże nie później niż do 31.08.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 14.12.2016 r. Wystawiona w EUR
Suma udzielonych gwarancji		**987 757**		

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych, zobowiązania pozabilansowe z tego tytułu nie są wykazywane.

ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI W I KWARTALE 2018 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	mBank S.A.	06.03.2018	3 543 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	mBank S.A.	06.03.2018	5 489 PLN	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu
zmniejszenie wartości do 18 274 046,25 PLN oraz przedłużenie do 15.05.2018 r.	BZ WBK S.A.	Miasto Katowice	08.02.2018	18 274 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy zawartej 16.06.2016 r. dotyczącej realizacji inwestycji drogowej
udzielenie	BGŻ BNP Paribas S.A.	Miasto Katowice	08.02.2018	18 274 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających umowy zawartej 16 czerwca 2016 r. dotyczącej realizacji inwestycji drogowej
udzielenie	Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	30.01.2018	3 053 PLN	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. Sp.K.A. wynikajace z umowy zawartej 08.01.2018 r.
udzielenie	Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	30.01.2018	4 616 PLN	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. Sp.K.A. wynikajace z umowy zawartej 08.01.2018 r.
udzielenie	Echo Investment S.A.	BNY Mellon (Poland) Sp. z o.o.	26.01.2018	3 570 EUR	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 14.12.2016 r. Wystawiona w EUR

16.4 Poręczenia

PORĘCZENIA WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2018 R.

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 415	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	10 521	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne – wystawione w EUR
Echo Prime Assets B.V.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	21 043	do 31.05.2019	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. K., wynikające z umowy zawartej 20.07.2017 r. Wystawione w EUR.
Suma udzielonych poręczeń		**32 979**		

W pierwszym kwartale 2018 r. nie było zmian w strukturze poręczeń.

Skład Grupy Kapitałowej

17

17.1 Skład grupy kapitałowej

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Zdecydowana większość spółek wchodzących w skład Grupy została powołana lub nabyta w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych, w tym wynikających z procesu realizacji konkretnego projektu deweloperskiego.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2018 r. wchodziło 144 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną oraz 4 spółki współzależne, konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	**53 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	**Avatar – Projekt Echo – 119 Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	**Babka Tower – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
4	**Barconsel Holdings Ltd.**	Nikozja	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
5	**Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
6	**City Space – GP Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	**Supersam City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
8	**Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
9	**Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
10	**City Space Management Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
11	**Cornwall Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	**Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	**Dagnall Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
14	**Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
15	**Doxent Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
16	**Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	60 FIZ Forum
17	**Echo – Advisory Services Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	**Echo – Arena Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	**Echo – Aurus Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
20	**Echo – Babka Tower Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	**Echo – Babka Tower Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Gleann Sp. z o.o.
22	**Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	**Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	**Echo – Galaxy Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	**Echo – Galaxy Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	**Echo – Klimt House Sp. z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	**Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	**Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	**Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	**Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
31	**Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	**Echo – Project – Management Ingatlanhasznosito Kft.**	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
33	**Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	**Echo – SPV 7 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
35	**Echo Innovations – City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
36	**Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	**Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft.**	Budapeszt	100%	Echo Investment S.A.
38	**Echo Investment Project 1 S.R.L.**	Brasov	100%	"Echo – Aurus" Sp. z o.o.
39	**Echo Investment Project Management S.R.L.**	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
40	**Echo Prime Assets BV**	Amsterdam	100%	Echo Investment S.A.
41	**Elektrownia RE Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	**Elissea Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
43	**Fianar Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
44	**Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
45	**Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	**Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	**Gleann Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
48	**Gosford Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
49	**GRO Nieruchomości Sp. z o.o.**	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
50	**Grupa Echo Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	**Kasztanowa Aleja – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	**Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	**Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	**Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	**Mena Investments Sp. z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	**Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	60 FIZ Forum
57	**Oxygen – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	**Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
59	**Park Rozwoju III – Projekt Echo – 112 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
60	**Perth Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
61	**PHS – Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
62	**Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	**Potton Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
64	**PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	**Princess Investment Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	**Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.
67	**Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	**Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	**Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	**Projekt 132 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
71	**Projekt 133 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
72	**Projekt 137 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
73	**Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	**Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	**Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	**Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	**Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	**Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	**Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	**Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	**Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	**Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
83	**Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	**Projekt CS Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	**Projekt Echo – 100 Sp z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	**Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	**Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	**Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	**Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	**Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	**Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	**Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	**Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	**Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	**Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	**Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	**Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
98	**Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
99	**Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	**Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	**Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	**Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
103	**Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	**Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	**Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	**Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
107	**Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	**Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	**Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	**Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	**Projekt 140 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	**Projekt 141 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	**Projekt 142 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	**Projekt 143 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
115	**Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
116	**Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
117	**Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
118	**Projekt 147 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
119	**Projekt 148 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
120	**Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
121	**Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
122	**Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
123	**Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. w likwidacji**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
124	**Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
125	**Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
126	**Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
127	**Projekt Saska Sp. z o.o.**	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
128	**Pudsey Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
129	**Pure Systems Sp. z o.o.**	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
130	**Q22 – Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
131	**Sagittarius – Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
132	**Seaford Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
133	**Selmer Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
134	**Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
135	**Senja 2 Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.
136	**Shanklin Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
137	**Stranraer Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
138	**Strood Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
139	**Swanage Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
140	**Symetris – Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
141	**Taśmowa – Projekt Echo 116 Sp. z o.o. Sp.k.a.**	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
142	**Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp.k.**	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
143	**Villea Investments Sp. z o.o.**	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
144	**West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.k.**	Kielce	100%	Elissea Investments Sp. z o.o.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
1	**Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny)**	Warszawa	30%	Echo Prime Assets BV
2	**Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)**	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
3	**Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)**	Warszawa	46,26%	Strood Sp. z o.o.
4	**Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. (Towarowa 22)**	Warszawa	30%	Echo Prime Assets BV

17.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2018 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	15.02.2018	5 000 PLN
Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	19.02.2018	5 000 PLN
Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.02.2018	5 000 PLN
Projekt 147 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	15.02.2018	5 000 PLN
Projekt 148 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.02.2018	5 000 PLN

POZOSTAŁE ZMIANY

Spółka	Działanie	Data
City Space – SPV 1 Sp. z o.o.	przekształcenie w spółkę Supersam City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	11.01.2018
City Space – SPV 2 Sp. z o.o.	przekształcenie w spółkę Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	19.01.2018
City Space – SPV 3 Sp. z o.o.	przekształcenie w spółkę Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. S.K.	19.01.2018
PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Avatar – Projekt Echo 119 Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Oxygen – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Echo – Galaxy Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
53 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. Sp.k.a.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
Villea Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum" – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

18

Nicklas Lindberg, prezes Echo Investment oraz Maciej Drozd, wiceprezes ds. finansowych 30 października 2017 r. poinformowali Spółkę o nabyciu akcji Echo Investment w ramach transakcji sprzedaży części pakietu akcji przez głównego akcjonariusza Lisala sp. z o.o. na rzecz wybranych inwestorów. Obydwaj członkowie Zarządu kupili akcje w cenie jednostkowej 4,60 zł. Wcześniej nie byli akcjonariuszami Spółki ani bezpośrednio, ani pośrednio.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nimi 31 marca 2018 r. i w trakcie pierwszego kwartału 2018 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

W związku z tym na dzień przekazania raportu stan posiadania akcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Nazwisko	Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg	Prezes zarządu	460 663	0,11%
Maciej Drozd	Wiceprezes zarządu	184 265	0,04%

Wpływ wyników za I kwartał 2018 r. na realizację prognoz finansowych

20

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

19

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

21

W I kwartale 2018 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

CZĘŚĆ 2

SPRAWOZDANIA FINANSOWE

ECHO investment

2.1

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY, KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2018 R.

ECHO investment

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	stan na 31.03.2018 – koniec kwartału	stan na 31.12.2017 – koniec poprzedniego roku, przekształcone	stan na 31.03.2017 – koniec kwartału, przekształcone
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	195	242	281
Rzeczowe aktywa trwałe	10 430	11 162	8 578
Nieruchomości inwestycyjne	6 117	6 117	242 279
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 567 591	1 281 230	722 490
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	217 228	215 891	558 068
Długoterminowe aktywa finansowe	36 111	86 560	69 058
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 683	64 714	96 492
	1 901 355	**1 665 916**	**1 697 246**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	690 461	656 005	660 319
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 112	3 426	3 594
Należności z tytułu pozostałych podatków	64 328	58 192	45 799
Należności handlowe i pozostałe	268 995	292 406	235 931
Krótkoterminowe aktywa finansowe	85 534	80 247	92 720
Pochodne instrumenty finansowe	1 284	2 410	116
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	83 110	54 766	41 781
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	518 739	676 334	330 085
	1 716 563	**1 823 786**	**1 410 345**
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	**91 771**	**119 985**	**208 537**
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	**279 375**	**243 273**	**-**
Aktywa razem	**3 989 064**	**3 852 960**	**3 316 128**

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	stan na 31.03.2018 – koniec kwartału,	stan na 31.12.2017 – koniec poprzedniego roku, przekształcone	stan na 31.03.2017 – koniec kwartału, przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 677 895	1 590 010	1 593 820
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 192 117	1 192 117	1 128 096
Kapitał z aktualizacji	(13 575)	(49 676)	-
Zyski zatrzymane	488 087	437 410	456 053
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(9 369)	(10 476)	(10 964)
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(108)	(107)	(100)
	1 677 787	**1 589 903**	**1 593 720**
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	72 375	85 028	78 092
Rezerwy krótkoterminowe	157 758	141 963	74 620
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 509	49 723	58 559
	291 642	**276 714**	**211 271**
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	947 239	1 026 830	815 138
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	39
Przychody przyszłych okresów	-	16 073	17 782
	947 239	**1 042 903**	**832 959**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	636 373	528 939	308 356
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 020	7 500	399
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	7 021	35 404	6 175
Zobowiązania handlowe	166 703	179 252	91 090
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-	66 030
Zobowiązania pozostałe	147 472	138 079	72 432
Przychody przyszłych okresów	112 807	54 265	109 828
	1 072 396	**943 439**	**654 310**
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	**-**	**-**	**23 868**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**3 989 064**	**3 852 960**	**3 316 128**
Wartość księgowa	1 677 895	1 590 010	1 593 820
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,07	3,85	3,86

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał - od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
Przychody ze sprzedaży	64 386	73 278
Koszt własny sprzedaży	(49 226)	(62 955)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**15 160**	**10 323**
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	98 579	100 116
Koszty administracyjne związane z projektami	(12 972)	(8 776)
Koszty sprzedaży	(5 114)	(5 428)
Koszty ogólnego zarządu	(22 551)	(17 091)
Pozostałe przychody operacyjne	15 862	11 578
Pozostałe koszty operacyjne	(7 694)	(1 036)
Zysk operacyjny	**81 270**	**89 686**
Przychody finansowe	6 439	568
Koszty finansowe	(17 824)	(21 441)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(976)	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(1 112)	222
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(1 795)	7 025
Zysk (strata) brutto	**66 002**	**76 060**
Podatek dochodowy	(15 326)	(13 412)
Część bieżąca	(2 509)	(736)
Część odroczona	(12 817)	(12 676)
Zysk (strata) netto, w tym:	**50 676**	**62 648**
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 677	62 648
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	(1)	-
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 677	62 648
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,12	0,15
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,12	0,15

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał – od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
Zysk za rok obrotowy	**50 676**	**62 648**
Inne całkowite dochody:		
– różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	1 107	(2 782)
– kapitał z aktualizacji (akcje EPP)	36 101	-
Inne całkowite dochody netto	**37 208**	**(2 782)**
Całkowity dochód za okres, w tym:	**87 884**	**59 866**
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	87 885	59 866
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(1)	-

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji	Zakumulowane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 kwartał (rok bieżący) 01.01.2018-31.03.2018								
Stan na początek okresu	**20 635**	**1 192 117**	**(49 676)**	**435 150**	**(10 476)**	**1 587 750**	**(107)**	**1 587 643**
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	2 260	-	2 260	-	2 260
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	**20 635**	**1 192 117**	**(49 676)**	**437 410**	**(10 476)**	**1 590 010**	**(107)**	**1 589 903**
Inne całkowite dochody	–	–	–	–	1 107	1 107	–	1 107
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej (akcje EPP)	–	–	36 101	–	–	36 101	–	36 101
Zysk (strata) netto danego okresu	–	–	-	50 677	–	50 677	(1)	50 676
Stan na koniec okresu	**20 635**	**1 192 117**	**(13 575)**	**488 087**	**(9 369)**	**1 677 895**	**(108)**	**1 677 787**
1 kwartał (rok poprzedni) 01.01.2017-31.03.2017								
Stan na początek okresu	**20 635**	**1 128 096**	**–**	**392 195**	**(8 182)**	**1 532 744**	**(100)**	**1 532 644**
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	1 210	-	1 210	-	1 210
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	**20 635**	**1 128 096**	–	**393 405**	**(8 182)**	**1 533 954**	**(100)**	**1 533 854**
Inne całkowite dochody	–	–	–	–	(2 782)	(2 782)	–	(2 782)
Zysk (strata) netto danego okresu	–	–	–	62 648	–	62 648	–	62 648
Stan na koniec okresu	**20 635**	**1 128 096**	**–**	**456 053**	**(10 964)**	**1 593 820**	**(100)**	**1 593 720**

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał – od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	**66 022**	**76 060**
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	1 795	(7 024)
Amortyzacja środków trwałych	818	1 162
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 900	(3 005)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 239	4 221
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(125 031)	(108 713)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(116)	-
	(106 394)	**(113 359)**
III. Zmiany kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	3 141	16 384
Zmiana stanu zapasów	(7 518)	(8 954)
Zmiana stanu należności	22 224	11 179
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	196	(254 430)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(28 344)	47 666
	(10 301)	**(188 155)**
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	**(50 693)**	**(225 454)**
Podatek dochodowy zapłacony	(8 675)	(5 765)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(59 369)**	**(231 219)**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	100	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości	29 329	-
Z pożyczek i inwestycji finansowych	67 530	42 994
	96 958	**42 994**
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(1 055)
Inwestycje w nieruchomości	(162 004)	(140 778)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(27 000)	(47 264)
	(189 004)	**(189 097)**
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	**(92 045)**	**(146 103)**

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

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał – od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	125 656	10 747
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	130 000
	125 656	**140 747**
II. Wydatki		
Spłaty kredytów i pożyczek	(56 073)	(4 389)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(75 000)	-
Odsetki zapłacone	(765)	(2 933)
	(131 838)	**(7 322)**
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	**(6 182)**	**133 425**
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III	**(157 595)**	**(243 897)**
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym	**(157 595)**	**(243 897)**
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**676 334**	**573 982**
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)	**518 739**	**330 085**

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.03.2017
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	1 020 736	1 014 508	818 534
Razem	**1 020 736**	**1 014 508**	**818 534**

2.2

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY, KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2018 R.

ECHO investment

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2018 – koniec kwartału	Stan na 31.12.2017 – koniec poprzedniego roku, przekształcone	Stan na 31.03.2017 – koniec kwartału, przekształcone
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1 186	1 080	268
Rzeczowe aktywa trwałe	4 827	4 883	4 542
Nieruchomości inwestycyjne	2 212	2 212	6 047
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	967 914	927 796	2 328 569
Długoterminowe aktywa finansowe	990 735	1 720 411	1 372
Udzielone pożyczki	26 909	12 487	10 856
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 390	13 803	42 978
	2 007 173	**2 682 672**	**2 394 632**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	229 730	219 704	342 695
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	2 363
Należności handlowe i pozostałe	108 732	201 789	97 791
Udzielone pożyczki	603 895	316 253	42 914
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	18 262	20 771	27 205
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	371 566	228 079	170 286
	1 332 185	**986 596**	**683 254**
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	**-**	**-**	**-**
Aktywa razem	**3 339 358**	**3 669 268**	**3 077 886**

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D. [TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2018 – koniec kwartału	Stan na 31.12.2017 – koniec poprzedniego roku, przekształcone	Stan na 31.03.2017 – koniec kwartału, przekształcone
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	839 054	839 054	1 045 400
Kapitał rezerwowy	319 579	319 579	49 213
Zakumulowany zysk	676 250	637 061	325 533
	1 855 518	**1 816 329**	**1 440 781**
Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania – krótkoterminowe	38 490	41 814	24 634
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – długoterminowa	6 045	2 857	-
	44 535	**44 671**	**24 634**
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	746 957	835 229	754 573
Otrzymane kaucje i zaliczki	728	577	806
	747 685	**835 806**	**755 379**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	547 086	821 986	658 112
– w tym od jednostek zależnych	-	320 864	359 716
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	701	3	2
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	4 115	7 155	1 361
Zobowiazania handlowe	24 043	35 642	20 421
Otrzymane kaucje i zaliczki	75 272	53 025	75 848
Pozostałe zobowiązania	40 403	54 651	101 348
	691 620	**972 462**	**857 092**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**3 339 358**	**3 669 268**	**3 077 886**
Wartość księgowa	1 855 518	1 816 329	1 440 781
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,50	4,40	3,49

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2018 – koniec kwartału	Stan na 31.12.2017 – koniec poprzedniego roku, przekształcone	Stan na 31.03.2017 – koniec kwartału, przekształcone
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	1 065 950	859 857	842 417
Razem	**1 065 950**	**859 857**	**842 417**

JEDNOSTKOWY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał – od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
Przychody	61 264	60 749
Koszty własny sprzedaży	(38 291)	(44 818)
Zysk brutto ze sprzedaży	**22 973**	**15 931**
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	399
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(3 842)	(1 815)
Koszty sprzedaży	(3 833)	(5 091)
Koszty ogólnego zarządu	(17 114)	(12 773)
Pozostałe przychody operacyjne	57 292	91 747
Pozostałe koszty operacyjne	(265)	(26 458)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	**55 211**	**61 940**
Przychody finansowe	1 695	57 765
Koszty finansowe	(16 605)	(69 930)
Zysk brutto	**40 301**	**49 775**
Podatek dochodowy	(1 112)	3 227
Zysk netto	**39 189**	**53 002**
Zysk netto (zanualizowany)	618 683	283 643
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,50	0,69
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,50	0,69

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [TYS. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własne razem
Za kwartał (rok bieżący), okres od 01.01.2018 do 31.03.2018					
Stan na początek okresu	**20 635**	**839 054**	**319 579**	**634 661**	**1 813 929**
zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	2 400	2 400
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	839 054	319 579	637 061	1 816 329
Zmiany w okresie:					
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	39 189	39 189
Zmiany razem	-	-	-	39 189	39 189
Stan na koniec okresu	**20 635**	**839 054**	**319 579**	**676 250**	**1 855 518**
Za kwartał (rok poprzedni), okres od 01.01.2017 do 31.03.2017					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	**20 635**	**1 045 400**	**49 213**	**272 531**	**1 387 779**
Zmiany w okresie:					
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	53 002	53 002
Zmiany razem	-	-	-	53 002	53 002
Stan na koniec okresu	**20 635**	**1 045 400**	**49 213**	**325 533**	**1 440 781**

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał – od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	**40 301**	**49 775**
II. Korekty:	**239 329**	**(58 725)**
Amortyzacja	503	369
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	2	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	239 063	(57 879)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(339)	(1 215)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	100	-
III. Zmiana kapitału obrotowego:	**79 726**	**(19 325)**
Zmiana stanu rezerw	(136)	(1 355)
Zmiana stanu zapasów	(10 026)	(3 802)
Zmiana stanu należności	93 057	24 671
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(5 791)	(32 518)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	2 622	(6 321)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I +/- II +/- III)	**359 356**	**(28 275)**
V. Podatek dochodowy zapłacony	**(2)**	**(1 129)**
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	**359 354**	**(29 404)**
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	38	159
Z aktywów finansowych	499 880	129 834
	499 918	**129 993**
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(553)	(73)
Na aktywa finansowe	(334 749)	(3 069)
Inne wydatki inwestycyjne	(120)	(24)
	(335 422)	**(3 166)**
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**164 496**	**126 827**

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.
[W TYS. PLN]

	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018	kwartał – od 01.01.2017 do 31.03.2017, przekształcone
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I – II)		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	75 000	6 294
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	155 000
	75 000	**161 294**
II. Wydatki		
Spłaty kredytów i pożyczek	(367 955)	(101 825)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(75 000)	-
Odsetki	(11 834)	(8 148)
Inne wydatki finansowe	(572)	
	(455 361)	**(109 973)**
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I – II)	**(380 361)**	**51 321**
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI +/- B.III +/- C.III)	**143 489**	**148 744**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	**143 487**	**148 744**
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(2)	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	**228 079**	**21 542**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	**371 566**	**170 286**
– o ograniczonej możliwości dysponowania	18 262	27 205

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego Grupy Echo Investment

01

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. oraz porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2018 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 29 maja 2018 r.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2018 r. wchodziły 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną, cztery jednostki konsolidowane metodą praw własności.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

02

Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy (Spółki) dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące od 1 stycznia 2018 r:

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" opublikowane 12 kwietnia 2016 r.);
- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano 24 lipca 2014 r.);
- Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji" (opublikowano 20 czerwca 2016 r.).

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

03

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

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe
(opublikowano 30 stycznia 2014 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem
(opublikowano 11 września 2014 r.) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;

MSSF 16 Leasing
(opublikowano 13 stycznia 2016 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe
(opublikowano 18 maja 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później;

KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego
(opublikowano 7 czerwca 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą
(opublikowano 12 października 2017 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach
(opublikowano 12 października 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017
(opublikowano 12 grudnia 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu
(opublikowano 7 lutego 2018 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej
(opublikowano 29 marca 2018 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

04

Zmiany zasad rachunkowości

Śródroczne skrócone (skonsolidowane) sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa") oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego (skonsolidowanego) sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu (skonsolidowanego) sprawozdania finansowego Grupy (Spółki) za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., za wyjątkiem dobrowolnej zmiany zasad rachunkowości przyjętej przez Grupę (Spółkę) oraz za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy (Spółki) dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r.

Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Zarząd Spółki podjął decyzję o dobrowolnej zmianie polityki rachunkowości w zakresie momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych oraz odpowiadającego tym przychodom kosztu własnego. Dotychczas, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane były zgodnie z MSR 18 „Przychody" w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. W ocenie Zarządu, zastosowane po raz pierwszy przepisy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami", które zastępują MSR 18, nie mają wpływu na tę zasadę. Jednakże Zarząd Spółki, analizując m.in. obecną dominującą praktykę rynkową, podjął decyzję, że momentem lepiej odzwierciedlającym moment przeniesienia znaczących ryzyk i korzyści (przeniesienia kontroli zgodnie z MSSF 15) na nabywcę lokalu nie jest podpisanie ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu, a wydanie kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. W ocenie Zarządu, spełnienie powyższych warunków, w szczególności wobec otrzymania całości wpłaty i akceptacji lokalu przez kupującego poprzez podpisanie protokołu odbioru, eliminuje ryzyka związane z procesem deweloperskim i efektywnie prowadzi do przekazania korzyści oraz ryzyk (kontroli) nad lokalem kupującemu. Podejmując decyzję, Zarząd Spółki przeanalizował historyczne przypadki odstąpienia od umowy (nieprzystąpienia do umowy przeniesienia lokalu) po podpisaniu protokołu odbioru i stwierdził, że są wyjątkowo sporadyczne, co potwierdza powyższe wnioski.

Przyjęta zmiana skutkuje wcześniejszym rozpoznaniem przychodu ze sprzedaży oraz kosztu własnego, a co za tym idzie – marży na sprzedaży lokali. Zgodnie z wymogami MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie

błędów", powyższa zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że skorygowany został bilans otwarcia kapitałów własnych Spółki (Grupy) najwcześniejszego prezentowanego okresu, czyli na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz dane porównawcze zaprezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym (skonsolidowanym) sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

Podsumowując, Spółka (Grupa) zdecydowała się na zmianę polityki rachunkowości w powyższym zakresie ponieważ w ocenie Zarządu, nowe zasady rozpoznawania przychodów dostarczą bardziej wiarygodnych i użytecznych informacji. Nowa polityka rachunkowości lepiej odzwierciedla ekonomiczna treść transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym moment przejścia korzyści i ryzyk, a także jest zgodna z obserwowaną praktyką rynkową w tym zakresie wśród deweloperów mieszkaniowych.

Nowa polityka rachunkowości jest zgodna z zapisami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w szczególności z zapisami MSSF 15 „Przychody z umów z klientami".

Dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio przekształcone. Wpływ powyższych zmian na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2017 r., 31 marca 2017 r. oraz 31 grudnia 2017 r., a także na rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 marca 2017 r. przedstawiają poniższe tabele.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.03.2017 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 - dane przekształcone	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 - dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Zapasy	660 319	673 780	(13 461)
Aktywa razem	**3 316 128**	**3 329 589**	**(13 461)**
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 593 820	1 592 224	1 596
Zyski zatrzymane	456 053	454 457	1 596
Rezerwy			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 559	58 185	374
Zobowiązania krótkoterminowe			
Przychody przyszłych okresów	109 828	125 259	(15 431)
Kapitał własny i zobowiązania razem	**3 316 128**	**3 329 589**	**(13 461)**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 - dane przekształcone	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 - dane zatwierdzone	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	73 278	67 692	5 586
Koszt własny sprzedaży	(62 955)	(57 846)	(5 109)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**10 323**	**9 846**	**477**
Zysk operacyjny	**89 686**	**89 209**	**477**
Zysk (strata) brutto	**76 060**	**75 583**	**477**
Podatek dochodowy	(13 412)	(13 321)	(91)
- część odroczona	(12 676)	(12 585)	(91)
Zysk (strata) netto, w tym:	**62 648**	**62 262**	**386**
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	62 648	62 262	386

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.12.2017 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Stan na 31.12.2017 – dane przekształcone	Stan na 31.12.2017 - dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Zapasy	656 005	682 436	(26 431)
Aktywa razem	**3 852 960**	**3 879 391**	**(26 431)**
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 590 010	1 587 750	2 260
Zyski zatrzymane	437 410	435 150	2 260
Rezerwy			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 723	49 193	530
Przychody przyszłych okresów	54 265	83 487	(29 222)
Kapitał własny i zobowiązania razem	**3 852 960**	**3 879 391**	**(26 431)**

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.03.2017 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 - dane przekształcone	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 – dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 978	43 406	(428)
Zapasy	342 695	354 440	(11 745)
Pasywa			
Zakumulowany zysk	325 533	323 711	1 822
Otrzymane kaucje i zaliczki	75 848	89 843	(13 995)

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 - dane przekształcone	I kwartał 01.01.2017 - 31.03.2017 – dane zatwierdzone	Zmiana
Przychody	60 749	46 754	13 995
Koszt własny sprzedaży	(44 818)	(33 073)	(11 745)
Zysk brutto ze sprzedaży	15 931	13 681	2 250
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	**61 940**	**59 690**	**2 250**
Zysk brutto	**49 775**	**47 525**	**2 250**
Podatek dochodowy	3 227	3 655	(428)
Zysk netto	**53 002**	**51 180**	**1 822**

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.12.2017 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Stan na 31.12.2017 – dane przekształcone	Stan na 31.12.2017 - dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 803	14 366	(563)
Zapasy	219 704	229 422	(9 718)
Pasywa			
Zakumulowany zysk	637 061	634 661	2 400
Otrzymane kaucje i zaliczki	53 025	65 706	(12 681)

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 29 maja 2018 r.

KONTAKT

Echo Investment S.A.
biuro w Warszawie
Budynek Q22
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa

Emil Górecki, manager odpowiedzialny w Echo Investment za komunikację i relacje inwestorskie, odpowie na dodatkowe pytania dotyczace tego sprawozdania finansowego oraz działalnosci Spółki.

Emil Górecki
Emil.Gorecki@echo.com.pl
tel. +48 22 4 300 300