

# RAPORT FINANSOWY ECHO INVESTMENT

---

I Q 2019



# Spis treści

---

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
<b>CZĘŚĆ 1</b>	
<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU</b>	
<b>01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie</b>	<b>7</b>
Zarząd Echo Investment S.A.	8
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	9
<b>02. Strategia Grupy Echo Investment</b>	<b>10</b>
<b>03. Model biznesowy</b>	<b>11</b>
<b>04. Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji</b>	<b>12</b>
<b>05. Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2019 r.</b>	<b>14</b>
<b>06. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej</b>	<b>17</b>
<b>07. Segmenty biznesowe Grupy Echo Investment – osiągnięcia oraz perspektywy rozwoju</b>	<b>21</b>
<b>08. Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa</b>	<b>29</b>
<b>09. Portfel nieruchomości</b>	<b>32</b>
<b>10. Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2019 r. – zakupy nieruchomości</b>	<b>41</b>
<b>11. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2019 r.</b>	<b>42</b>
<b>12. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału</b>	<b>43</b>
<b>13. Sezonowość lub cykliczność działalności</b>	<b>44</b>
<b>14. Informacje dotyczące dywidendy</b>	<b>45</b>
<b>15. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej</b>	<b>46</b>
<b>16. Zobowiązania pozabilansowe</b>	<b>49</b>
<b>17. Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2019 r. na realizację prognoz finansowych</b>	<b>53</b>
<b>18. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej</b>	<b>53</b>
<b>19. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe</b>	<b>54</b>

## **CZĘŚĆ 2**

<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE</b>	<b>55</b>
<b>SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2019 R.</b>	<b>56</b>
<b>INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT</b>	<b>64</b>
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	65
02. Grupa kapitałowa Echo Investment	66
03. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	71
04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	73
05. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	74

## **CZĘŚĆ 3**

<b>SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2019 R.</b>	<b>76</b>
<b>INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ECHO INVESTMENT S.A.</b>	<b>83</b>
01. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	84
Kontakt	86



## Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwszy kwartał 2019 r., w którym opisujemy naszą stabilną pozycję finansową i ambitne plany rozwoju. Echo Investment wypracowało w tym czasie blisko 32 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem wzrostu wartości projektów w budowie. Wpływ na wynik miało także zaksięgowanie sprzedaży mieszkań, otrzymane czynsze z wynajmu powierzchni biurowej w O3 Business Campus III w Krakowie oraz budynku Biur przy Bramie w Brzozdach Warszawskich, a także czynsze z wynajmu powierzchni handlowej w katowickim Libero.

### Projekty wielofunkcyjne

Skupiamy się na budowaniu wielofunkcyjnych, kompleksowych projektów, nowych fragmentów miast, które zachęcają ludzi do mieszkania w nich, pracowania i spędzania tam wolnego czasu. Takie inwestycje stanowią dziś blisko połowę projektów w budowie i przygotowaniu. Wszystkie budynki w naszym flagowym projekcie Browary Warszawskie są na różnych etapach prac budowlanych, lub są gotowe. Zapewniam, że w drugiej połowie 2020 r. cały ten kwartał, łącznie z ulicami, ogólnodostępnymi placami, zielenią i miejscami publicznymi, będzie gotowy i zostanie zwrócony Warszawie i jej mieszkańcom.

W pierwszym kwartale rozpoczęliśmy budowę wielofunkcyjnego projektu Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi, gdzie powstanie ok. 90 tys. mkw. mieszkań, biur, przestrzeni usługowej, rozrywkowej i gastronomicznej. Jestem przekonany, że nasze doświadczenie i umiejętności, centralna lokalizacja oraz pofabryczna architektura Fuzji zachęcą łodzian do zamieszkania i spędzania tutaj wolnego czasu, a także przyciągną firmy, które szukają biura w wyjątkowym otoczeniu. Podczas marcowych targów nieruchomościowych MIPIM w Cannes, zaprezentowaliśmy nasz pomysł na kolejny, znaczący fragment Warszawy – projekt

Towarowa 22. Pracujemy nad nim wspólnie z renomowanym, światowym studium architektonicznym BIG Architects, które zaprojektowało tu biura, mieszkania, hotel, handel, usługi, a także teatr, kino festiwalowe czy przestrzeń publiczną, pełną zieleni i miejsc do wypoczynku. Jestem przekonany, że za kilka lat Towarowa 22 stanie się nowym symbolem Warszawy i przeniesie centrum miasta na Wolę.

### Mieszkania

Sukcesywnie powiększamy ofertę mieszkaniową. Sprzedaż mieszkań utrzymuje się na dobrym poziomie, nieco wyższym niż zanotowana w pierwszym kwartale 2018 r. Liczba 351 sprzedanych lokali plasuje nas na szóstym miejscu wśród deweloperów mieszkaniowych notowanych na polskiej giełdzie. Mamy jednak apetyt na zwiększanie udziałów w rynku, żeby osiągnąć zapowiadany wcześniej cel sprzedaży 2 tys. mieszkań w 2020 r.

Przez pierwsze trzy miesiące roku rozpoczęliśmy budowę 542 mieszkań w Poznaniu i Łodzi, a do końca roku do oferty wprowadzimy jeszcze ok. 1,7 tys. lokali w dużych i atrakcyjnych projektach, jak kolejne etapy Fuzji w Łodzi czy Nasze Jeżyce w Poznaniu. W całym roku zamierzamy sprzedać około 1,3 tys. lokali. Jednocześnie prześlemy klientom ok. 1,25 tys. mieszkań. Ze względu na harmonogramy prac, większość tegorocznych projektów będzie ukończona w drugiej połowie roku i właśnie w tym czasie skumulują się przekazania.

Myśląc o dalszym rozwoju Spółki, w pierwszym kwartale zakupiliśmy działki pod około 75 tys. mkw. powierzchni użytkowej – głównie pod mieszkania. Pracujemy nad kolejnymi zakupami: w negocjacjach mamy obecnie tereny pod projekty o łącznej powierzchni ponad 500 tys. mkw. – również głównie z przeznaczeniem na mieszkania. To pokazuje naszą determinację w osiągnięciu coraz lepszej pozycji na rynku.

## Biura

Cieszy nas doskonała kondycja sektora biurowego w Polsce – zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych. Od początku roku rozpoczęliśmy budowę biurowców React w Łodzi i Moje Miejsce II w Warszawie, które łącznie będą miały około 32 tys. mkw. powierzchni najmu. Ponieważ zainteresowanie potencjalnych najemców jest bardzo duże, dlatego jeszcze w tym roku przygotowujemy się do rozpoczęcia budowy projektów we Wrocławiu i Gdańsku. Łączna powierzchnia biurowców rozpoczętych w całym 2019 r. wyniesie więc 100 tys. mkw. Pomimo wczesnego stanu zaawansowania, w wielu projektach, jak Face2Face II czy kolejne biurowce Browarów Warszawskich, widzimy potencjał bardzo wysokiego poziomu wynajęcia jeszcze przed zakończeniem budowy. Rynek biurowy jest również bardzo atrakcyjny dla międzynarodowych inwestorów, co pokazują zawierane transakcje. Potwierdzeniem tego jest m.in. sprzedaż Biur przy Bramie, pierwszego biurowca kompleksu Browarów Warszawskich za 76,5 mln EUR. Krakowski budynek O3 Business Campus III jest również przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, która powinna się zamknąć w tym roku. Kolejnymi dowodami na atrakcyjność naszych biurowców są dwie umowy finansowania kolejnych budynków Browarów Warszawskich oraz wrocławskiego West 4 Business Hub.

## Nieruchomości handlowe

W ubiegłym tygodniu świętowaliśmy wielki sukces: otwarcie Galerii Młociny w Warszawie. Tylko przez pierwsze cztery dni odwiedziło ją ponad 220 tys. gości. Galeria jest w pełni wynajęta przez renomowane marki handlowe, które przygotowały odświeżone bądź zupełnie nowe koncepty swoich sklepów. Wyjątkowe są ośmiometrowe witryny na pierwszym piętrze pozwalające na niespotykaną do tej pory w Warszawie ekspozycję towarów. Magnesem dla klientów jest świetna strefa gastronomiczno-rozrywkowa, która zajmuje około 6 tys. mkw. na najwyższym piętrze.

Szczególnym miejscem tej galerii jest taras ze strefą do organizacji wydarzeń kulturalnych czy spotkań na świeżym powietrzu. Wierzymy, że Galeria Młociny stanie się miejscem w którym spędzać czas będą mieszkańcy Bielan, jak i znaczna część z 24 milionów pasażerów węzła przesiadkowego Młociny. Mam wielką satysfakcję z fantastycznych rezultatów dwuletniej pracy nad tym projektem z naszym partnerem kapitałowym EPP, który przejmuje jego zarządzanie.

Nasz katowicki projekt Libero staje się coraz bardziej rozpoznawalnym miejscem na handlowej mapie Śląska. W ubiegły weekend przed jego budynkiem otworzyliśmy atrakcyjny plac miejski, który będzie tętnił życiem przez cały rok. W okresie letnim organizowane będą koncerty, kiermasze, zaś w zimę pojawi się lodowisko. Kontynuujemy również inne atrakcyjne działania marketingowe w tym projekcie, by wkrótce stał się on najbardziej lubianym miejscem do rozrywki i zakupów w Katowicach.

## Sytuacja finansowa

Echo Investment cieszy się bardzo stabilną sytuacją finansową i niskim współczynnikiem zadłużenia aktywów netto, który na 31 marca 2019 r. wyniósł 25%. Systematycznie rośnie wartość aktywów w budowie. Przez pierwszy kwartał wartość projektów mieszkaniowych i komercyjnych w budowie wzrosła o 13%, co jest zgodne z naszą strategią rentownego wzrostu. Cieszymy się również z zaufania instytucji finansowych, które od początku roku udzieliły kredytów inwestycyjnych na budowę dwóch projektów biurowych, a także zainwestowały w nasze obligacje o wartości 100 mln zł. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki – 471 mln zł na koniec pierwszego kwartału. Sukcesywnie poprawiamy również strukturę naszego długu, by nasze przepływy finansowe były silne i stabilne w długim okresie.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za pierwszy kwartał 2019 r.

Z poważaniem



**Nicklas Lindberg**  
Prezes Echo Investment

# CZĘŚĆ 1

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



# Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

**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 2019 r.

**Nicklas Lindberg**  
Prezes



**Maciej Drozd**  
Wiceprezes ds. finansowych



**Artur Langner**  
Wiceprezes



**Marcin Materny**  
Członek Zarządu



**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu



**Waldemar Olbryk**  
Członek Zarządu



**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu





# Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 31 marca 2019 r.

**Karim Khairallah**  
Przewodniczący



**Laurent Luccioni**  
Wiceprzewodniczący



**Mark Abramson**  
Niezależny Członek Rady Nadzorczej  
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu



**Maciej Dyjas**  
Członek Rady Nadzorczej



**Stefan Kawalec**  
Niezależny Członek Rady Nadzorczej  
Przewodniczący Komitetu Audytu



**Nebil Senman**  
Członek Rady Nadzorczej  
Członek Komitetu Audytu



**Sebastian Zilles**  
Członek Rady Nadzorczej



# Strategia Grupy Echo Investment

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. nową „strategię rentownego wzrostu”. Zgodnie z nią, Echo Investment przyspieszyło obrót kapitałem, a w zwią-

ku 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

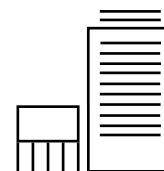
Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.



### 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 inwestuje

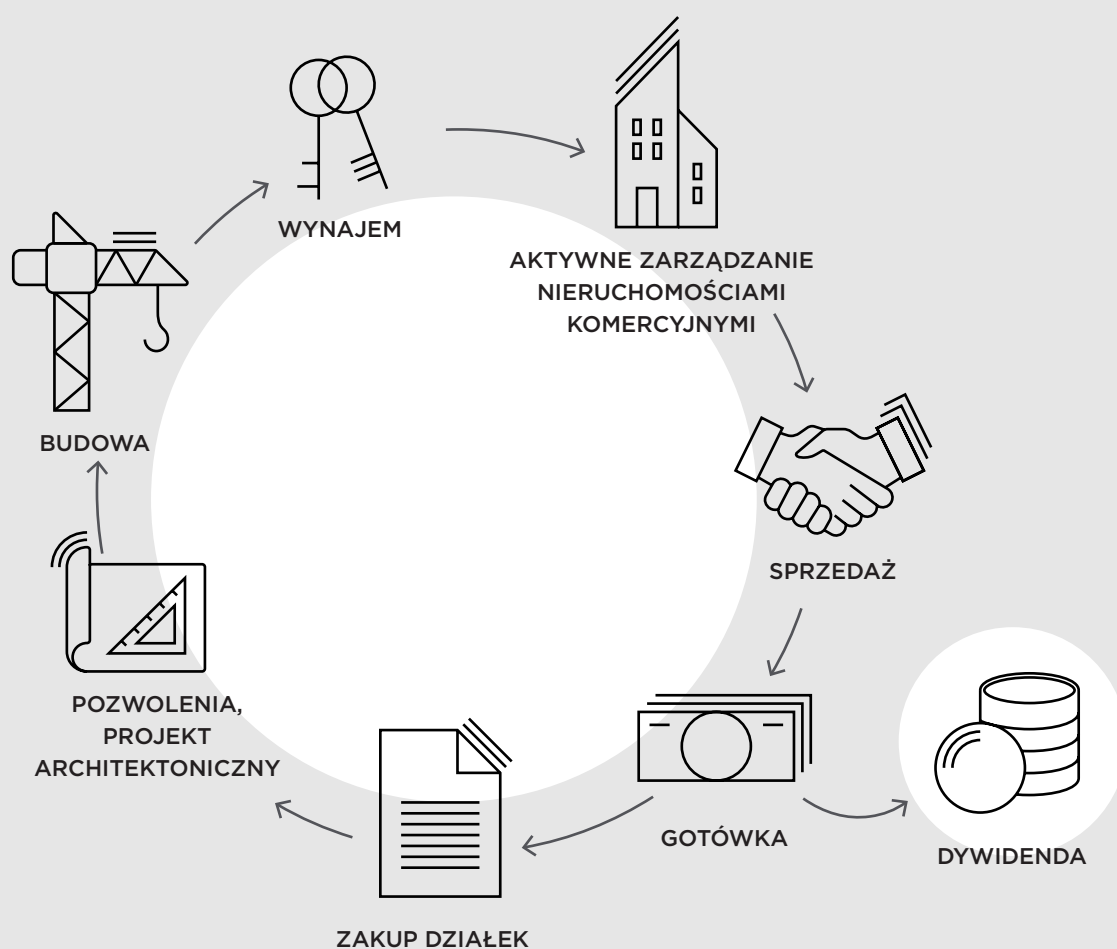
wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.



### DUŻE PROJEKTY

Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, wynikającą z 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



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie

nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne

od siebie spółki celowe. Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

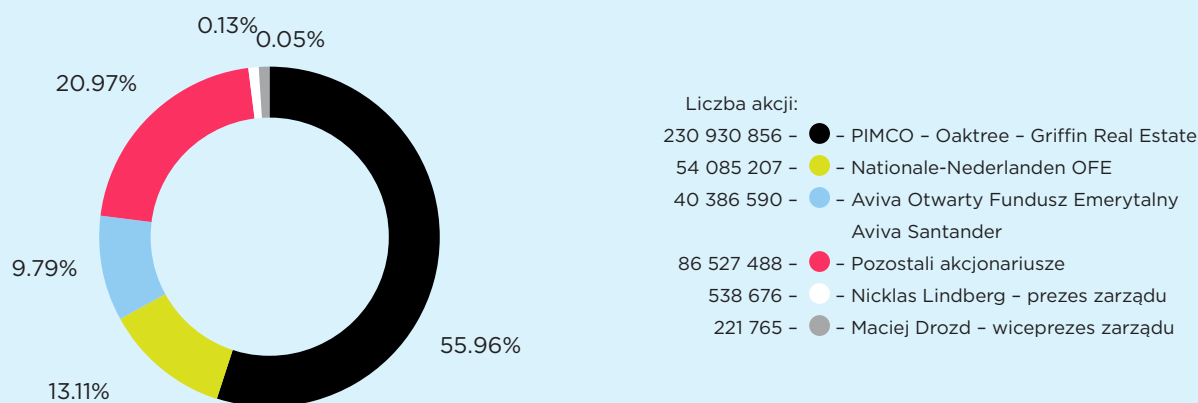
1. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu pod-

niesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,

3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

# Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU



### 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 tys. 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

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest konsorcjum PIMCO - Oaktree - Griffin Real Estate poprzez spółkę Lisala sp. z o.o., która jest z kolei podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V.

Dane o strukturze akcjonariatu na dzień przekazania raportu wynikają z informacji o stanie posiadania akcji publikowanych przez Otwarte Fundusze Emerytalne (OFE) oraz zawiadomień przesłanych do Spółki przez członków zarządu.

#### 4.1 Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami Spółki są jedynie Nicklas Lindberg, prezes zarządu oraz Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych. Według zawiadomień przesłanych przez obydwu członków zarządu, w 2018 r. każdy z nich zakupił akcje Echo Investment S.A. w transakcjach zawartych na sesji 28 grudnia 2018 r. Nicklas Lindberg zakupił tego dnia 78 tys. sztuk akcji za łączną kwotę ok. 250 tys. zł, natomiast Maciej Drozd – 37,5 tys. sztuk akcji za łączną kwotę ok. 120 tys. zł.

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 nim 31 marca 2019 r. i w pierwszym kwartale 2019 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

#### STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Nazwisko	Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
<b>Nicklas Lindberg</b>	Prezes zarządu	538 676	0,13%
<b>Maciej Drozd</b>	Wiceprezes zarządu	221 765	0,05%

# Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2019 r.



Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

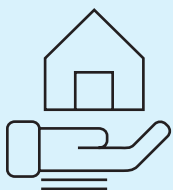
## 5.1 Rozpoczęcie wielofunkcyjnego projektu Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

Echo Investment rozpoczęło prace przy nowym wielofunkcyjnym projekcie Fuzja w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego. To 7,7 ha terenu po dawnej fabryce włókienniczej Karola Scheiblera na Księżym Młynie, który spółka zakupiła w 2017 r. W 2018 r. miasto uchwaliło dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w styczniu 2019 r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji – dwóch budynków z ok. 270 mieszkaniami. Ich budowa i sprzedaż rozpoczęły się w kwietniu. Pierwsi mieszkańcy będą mogli się wprowadzić na początku 2021 r. Równocześnie z zakończeniem pierwszego etapu oddany zostanie plac publiczny przed elektrownią oraz dojście od ulicy Tymienieckiego.

Projekt przy ul. Tymienieckiego ma potencjał wybudowania około 90 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej. Inwestycja będzie realizowana wieloetapowo. Cały kompleks będzie się składał z 20 budynków, z czego 14 to budynki historyczne, znajdujące się pod ochroną konserwatorską. Sercem tego terenu będzie budynek dawnej elektrociepłowni, który zostanie zaadaptowany do nowych funkcji. Plan zagospodarowania dokładnie precyzuje wy-

mogą konserwatorskie, a jednocześnie pozostawia dużą elastyczność co do przyszłych funkcji budynków. W ramach inwestycji powstaną także place miejskie, przestrzenie wspólne i tereny zielone, których łączna powierzchnia wyniesie prawie 4 ha. Użytkownicy tego terenu będą mieli zapewniony dostęp do takich udogodnień, jak miejsca parkingowe dostosowane do usług car sharing, ścieżki rowerowe, stacje serwisowe dla rowerów, paczkomaty czy ogólnodostępne ładowarki elektryczne. Projekt architektoniczny powstaje w pracowni Medusa Group. Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego jest kolejną po Browarach Warszawskich i Moim Miejscu w Warszawie inwestycją wielofunkcyjną, w której Echo Investment może wykorzystać doświadczenie w różnych sektorach rynku nieruchomości.

Projekt Fuzja przy  
ul. Tymienieckiego  
w Łodzi



## 5.2 Uplasowanie obligacji dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 33,8 mln zł

**33,8** mln pln

Wartość obligacji serii J i J2  
uplasowanych wśród inwestorów  
indywidualnych w pierwszym  
kwartale 2019 r.

Na podstawie Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r., Echo Investment uplasowało 188 315 obligacji serii J oraz 150 000 obligacji serii J2, których łączna wartość emisyjna wyniosła 33,8 mln zł. Subskrypcja obligacji serii J trwała od 18 lutego do 1 marca 2019 r., natomiast serii J2 - od 18 lutego - 25 lutego 2019 r. Przydział obligacji nastąpił 5 marca 2019 r.

Oprocentowanie obligacji serii J i J2 jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4 proc. Obligacje mają 4,5 roku zapadalności. W ofercie uczestniczyli Dom Maklerski PKO Banku Polskiego i konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

## 5.3 Rozpoczęcie procesu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych przez głównego akcjonariusza

Zarząd Echo Investment S.A. został 14 marca 2019 r. zawiadomiony przez Lisala sp. z o.o. i Echo Partners B.V., akcjonariusza bezpośrednio i pośrednio dominującego Spółki, o rozpoczęciu przez te podmioty przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z ich inwestycją w Echo Investment i dalszym rozwojem działalności spółki. W ramach procesu, z uwzględnieniem obo-

wiążących przepisów prawa, nie wyklucza się przekazania wybranym podmiotom dodatkowych informacji na temat Spółki i jej grupy kapitałowej. Przegląd opcji strategicznych może skutkować podjęciem i przeprowadzeniem różnego rodzaju działań i transakcji, w tym o charakterze korporacyjnym. Niemniej, może on również zakończyć się decyzją o niepodejmowaniu żadnych działań lub niedokonywaniu żadnych transakcji.

**76,8** mln eur

**Docelowa wartość transakcji  
sprzedaży birowca Biura przy  
Bramie**

#### **5.4 Zamknięcie sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biowca kompleksu Browary Warszawskie**

Firma GLL Real Estate Partners 29 marca 2019 r. podpisała z Echo Investment umowę zakupu pierwszego biowca Browarów Warszawskich – Biur przy Bramie. Ostateczna cena sprzedaży biowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków.

Zgodnie z umową, cena sprzedaży jest płatna w dwóch transzach. Pierwsza rata w wysokości 38,6 mln EUR netto została zapłacona niezwłocznie po zawarciu umowy, natomiast pozostała część ceny - po spełnieniu się warunków ustalonych przez strony, jednak nie później niż do 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Wraz z pierwszą transzą, kupujący zapłacił kwotę podatku VAT od całej ceny sprzedaży. Płatność podwyżki ceny jest spodziewana na przełomie III i IV kwartału 2019 r.

Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców.

Budynek Biur przy Bramie dostał pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale 2018 r. Ma 15,7 tys. mkw. powierzchni, którą zajmują przede wszystkim L'Oréal Polska, EPAM Poland i WeWork.

Browary Warszawskie to teren między ulicami Grzybowską, Wronią, Chłodną i Krochmalną w Warszawie, który Echo Investment na nowo wkomponuje w tkankę miejską. Powstaje nowy, otwarty dla wszystkich kwartał, tworzony przez budynki mieszkalne, biowce oraz place publiczne, miejsca odpoczynku i rekreacji, kawiarnie, restauracje i sklepy.



Biura przy Bramie  
(Browary Warszawskie J),  
Warszawa





# Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

## 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 11 kwietnia 2019 r. obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 11 kwietnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu

o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Jednocześnie Spółka nabyła 1000 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00159 w celu ich umorzenia.

# 100

mln pln

Wartość uplasowanych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w II kwartale 2019 r.

## 6.2 Uzyskanie 87 mln EUR kredytu na budowę dwóch biurowców w Browarach Warszawskich

Bank Pekao udzielił Echo Investment 87 mln euro kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni - dwóch biurowców powstających w kompleksie Browarów Warszawskich przy ul. Grzybowskiej w Warszawie. Zgodnie z umową podpisaną 25 kwietnia 2019 r., kredyt jest podzielony na dwie transze. Wysokość pierwszej wynosi 54,8 mln EUR kredytu budowlanego oraz 10 mln zł kredytu VAT, natomiast drugiej - 32,6 mln EUR kredytu budowlanego oraz 7 mln zł kredytu VAT. Kredyt został udzielony na okres 24 miesięcy od daty uruchomienia, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2022 r.

Kredyt budowlany, po zakończeniu budowy projektów, zostanie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny o tej samej wysokości. Udzielony zostanie na 5 lat od

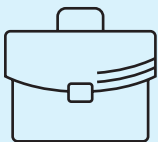
uruchomienia, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, powiększone o marżę, natomiast kwota kredytu VAT - według zmiennej stopy procentowej WIBOR powiększonej o marżę. Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających wypłatę kredytów, m.in. ustanowienie zabezpieczeń.

Browary Warszawskie to spójnie zaprojektowana przestrzeń miejska, łącząca biura, mieszkania, mieszkania na wynajem, usługi i przestrzeń gastronomiczną. Projekt powstaje w kwartale ulic Grzybowska, Wronia, Krochmalna i Chłodna na warszawskiej Woli. Prace budowlane rozpo-

częły się w 2016 r. i już dwa lata później do użytku oddane zostały pierwszy biurowiec i budynek mieszkalny. Finansowane przez Bank Pekao Biura przy Willi i Biura przy

Warzelni mają łącznie 46 tys. mkw. powierzchni najmu, ich budowa rozpoczęła się w ubiegłym roku, a jej zakończenie jest zaplanowane na 2020 r.

Browary Warszawskie,  
Warszawa



### 6.3 Umowa kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu

Bank Millennium zawarł z Echo Investment umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości ponad 20 mln EUR na realizację biurowca West 4 Business Hub we Wrocławiu. West 4 Business Hub będzie kontynuacją biurowców West Gate i West Link, które Echo Investment już zbudowało przy ul. Na Ostatnim Groszu oraz z sukcesem wynajęło i sprzedało. Budowa pierwszego biurowca kompleksu West 4 ruszyła pod koniec ubiegłego roku.

Nowa inwestycja West 4 zaoferuje użytkownikom ponad 80 tys. mkw. powierzchni biurowej. Pierwszy budynek będzie

miał ponad 15,5 tys. mkw. powierzchni. Realizacja postępuje zgodnie z harmonogramem – zakończono prace ziemne, a budowlancy pracują obecnie przy płycie fundamentowej i ścianach poziomu 0. Oddanie do użytku pierwszego budynku West 4 planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku. Za projekt odpowiada Pracownia Architektoniczna Maćków.

Echo Investment we Wrocławiu jest obecne już od 12 lat. Zbudowało, wynajęło i sprzedało tutaj pięć biurowców: Aquarius, Sagittarius, Nobilis, West Gate oraz West Link.



Wizualizacja projektu West 4 Business Hub we Wrocławiu

#### 6.4 Otwarcie Galerii Młociny w Warszawie

Po trzech latach budowy, 23 maja 2019 r., Echo Investment i EPP otworzyły Galerię Młociny przy ul. Zgrupowania AK „Kampanios” w Warszawie. Inwestycja ma blisko 85 tys. mkw. powierzchni najmu, z czego 76 000 mkw. przeznaczonych na handel oraz gastronomię oraz 6 000 mkw. powierzchni biurowej, którą wynajęła firma Inter Cars.

Projekt architektoniczny Galerii Młociny powstał w dwóch pracowniach – Kuryłowicz & Associates oraz Chapman Taylor. Generalnym wykonawcą był Erbud, natomiast finansowanie zapewniło konsorcjum banków Santander, PKO Banku Polskiego i Banku Gospodarstwa Krajowego.

Znajdzie się tu 220 sklepów i blisko 50 restauracji i kawiarni, centrum medyczne i pierwsze na Bielanach wielosalowe kino. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny warto wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius,

Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy otwierają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral.

Galeria powstała tuż przy węźle komunikacyjnym Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów.

Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). Pierwsza będzie zarządzać nowo otwartym kompleksem. Druga odpowiada całościowo za proces deweloperski i najem.



Centrum handlowe Galeria Młociny, Warszawa

# Segmenty biznesowe Grupy Echo Investment - osiągnięcia oraz perspektywy rozwoju

Perspektywy  
poszczególnych  
sektorów  
w najbliższych  
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

## 7.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce

### ↑ Wahania popytu i stabilizacja podaży

W pierwszym kwartale 2019 r. rynek mieszkań w sześciu największych miastach był stabilny. Sprzedaż nowych mieszkań, wg analiz JLL, utrzymała się na podobnym poziomie, jak w ostatnim kwartale 2018 r. i wyniosła 16,5 tys. Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania w dalszym ciągu wpływa na wzrost cen, które przekroczyły już poziom notowane w okresie szczytu z 2008 r. Tempo wzrostów, w porównaniu do poprzednich kwartałów, ustabilizowało się. Przez pierwsze trzy miesiące 2019 r. ceny wzrosły o ok. 1,6%, przy blisko 12% wzroście w skali roku. Zauważalne są jednak duże różnice pomiędzy miastami w tempie sprzedaży oraz dostarczaniu nowych mieszkań na rynek.

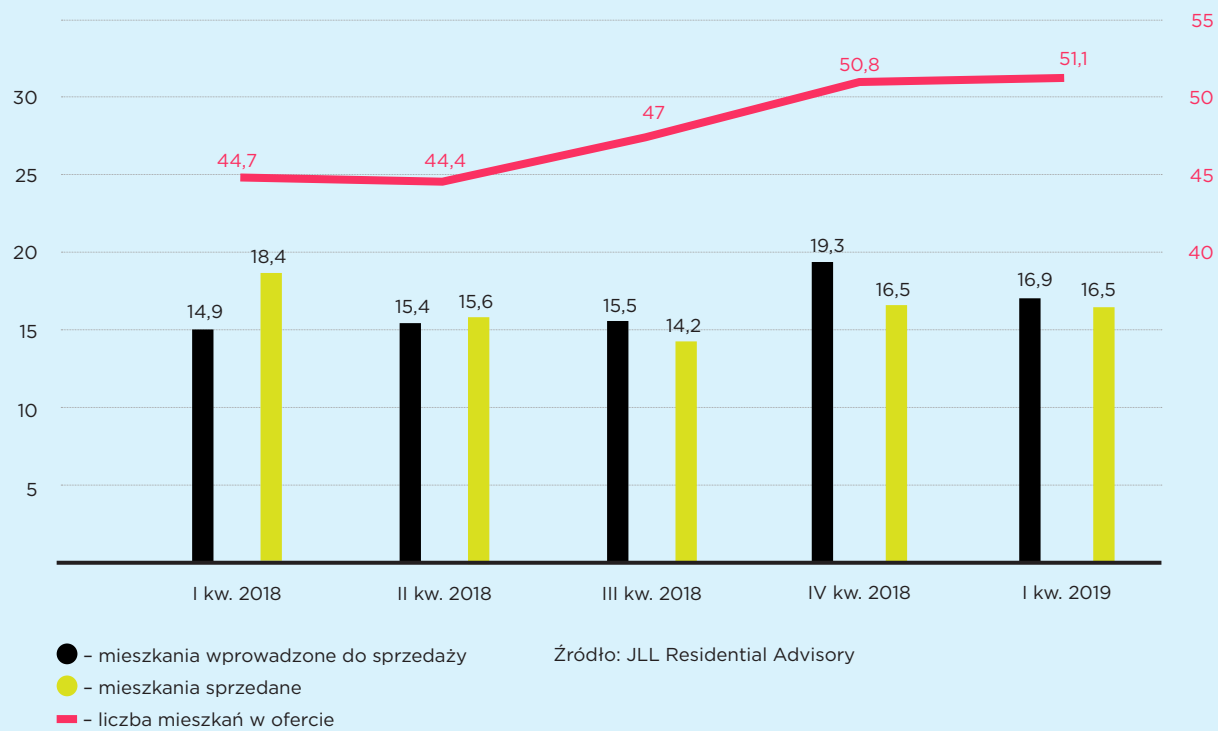
Na rynek zostało wprowadzonych 16,9 tys. mieszkań, czyli 13% mniej niż w czwartym kwartale 2018 r. Należy jednak podkreślić, że jest to wynik zdecydowanie lepszy, niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Liczba nowych mieszkań w ofercie w pierwszym kwartale wyniosła jedynie około 350 sztuk więcej niż liczba mieszkań sprzedanych. Według firmy JLL, wystąpiły natomiast duże wahania w podaży mieszkań w poszczególnych miastach. Największy wzrost aktywności deweloperów został zanotowany w Krakowie oraz Poznaniu, gdzie wprowadzono odpowiednio 50% oraz 30% więcej mieszkań niż w czwartym kwartale 2018 r. Oferta mieszkań została wyraźnie powiększona

również we Wrocławiu (ponad 23%). W Warszawie, po wyjątkowo udanej końcówce roku, liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży pozostała na poziomie notowanym we wcześniejszych kwartałach, zaś w Trójmieście zanotowano duży spadek w porównaniu do czwartego kwartału 2018 r. - 26%. Łącznie w ostatnich 4 kwartałach, w sześciu największych miastach Polski podaż wyniosła 67,9 tys. mieszkań.

W ujęciu kwartalnym wzrosty cen również rozłożyły się nierównomiernie. Najwyższe zanotowano we Wrocławiu (5,3%) oraz Warszawie (3,5%), zaś w pozostałych miastach były nieznaczne. Należy jednak podkreślić, że średnie ceny w ostatnich 12 miesiącach wzrosły o blisko 12%. Największe wzrosty w skali roku zanotowano w Warszawie (blisko 15%) oraz Krakowie (10,9%), natomiast najniższe - w Poznaniu (7,7%) oraz Łodzi (8%).

W ubiegłym kwartale Poznań i Łódź były też liderami sprzedaży. W Łodzi sprzedano 25,6% więcej mieszkań, zaś w stolicy Wielkopolski, aż 36,2% niż w czwartym kwartale 2018 r. Z drugiej strony sprzedaż spadła w Warszawie (-3,3%), we Wrocławiu (-10,3%) i Trójmieście (-19%). W sumie w ostatnich czterech kwartałach sprzedano 62,9 tys. mieszkań.

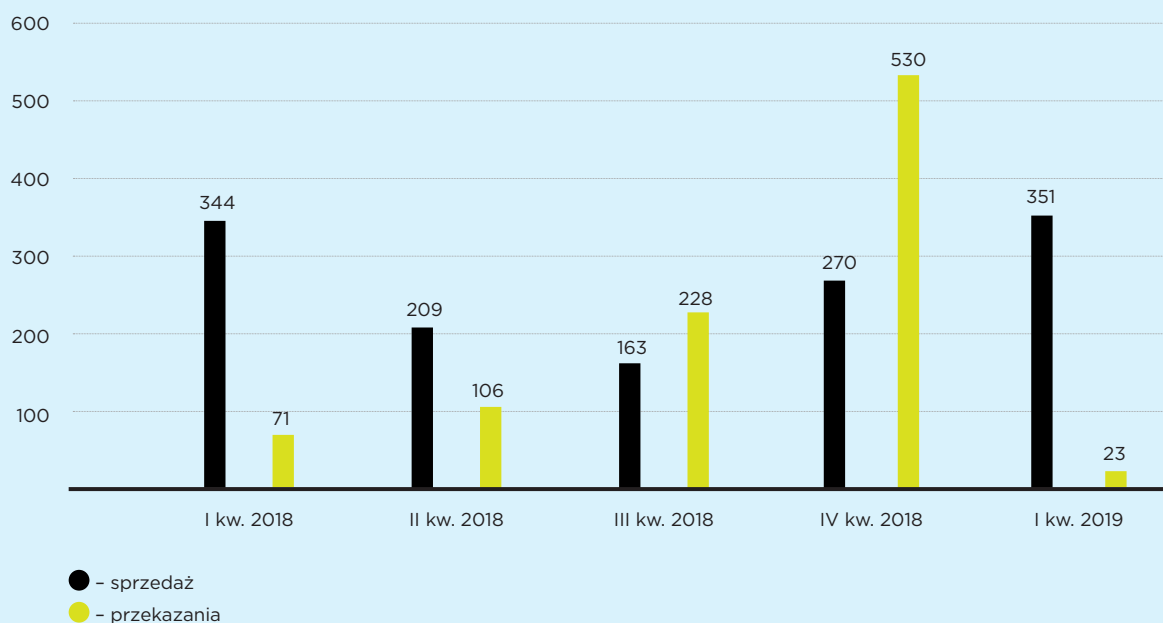
## MIESZKANIA SPRZEDANE I WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ WIELKOŚĆ OFERTY [W TYS. SZTUK]



## 7.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkaniowym

Echo Investment utrzymuje się w gronie największych deweloperów mieszkaniowych w kraju i konsekwentnie wzmacnia pozycję. W pierwszym kwartale 2019 r., jako jedna z nielicznych polskich spółek giełdowych oparła się spadkom sprzedaży mieszkań: sprzedała 351 lokali, o 2% więcej niż w pierwszym kwartale 2018 r. Taka dynamika stawia Echo Investment na piątym miejscu wśród deweloperów giełdowych. Pod względem liczby sprzedanych lokali spółka uplasowała się na szóstym miejscu w Polsce.

### LICZBA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH I PRZEKAZANYCH KLIENTOM PRZEZ ECHO INVESTMENT KWARTALNIE [W SZTUKACH]



Od stycznia do marca 2019 r. Echo Investment rozpoczęło budowę 542 mieszkań i apartamentów w projektach Apartamenty Esencja w Poznaniu oraz Fuzja w Łodzi. Do końca roku spółka do oferty wprowadzi ok. 1,7 tys. lokali w dużych i atrakcyjnych projektach, jak Stacja Wola przy ul. Ordona w Warszawie, kolejne etapy Fuzji w Łodzi czy Nasze Jeżyce w Poznaniu.

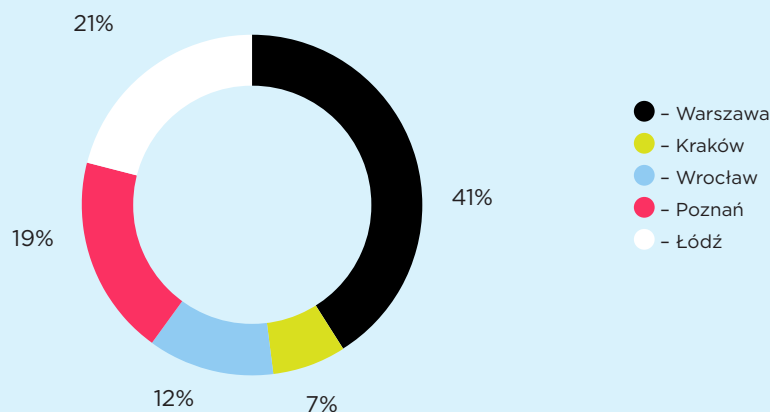
Dzięki dużej liczbie projektów wprowadzonych do sprzedaży w czwartym kwartale 2018 r. i na początku 2019 r., w pierwszym kwartale 2019 r. spółka sprzedała 351 mieszkań (o 2% więcej niż w pierwszym kwartale 2018 r.). Dodatkowo w kwietniu liczba sprzedanych lokali wyniosła 93. W całym roku Echo Investment

zamierza sprzedać około 1,3 tys. mieszkań, co będzie oznaczało ponad 30% wzrostu w porównaniu do roku 2018. Ze względu na harmonogramy procesów budowlanych, w pierwszym kwartale zwykle nie oddaje się do użytku budynków mieszkaniowych, dlatego jest to okres z niską liczbą mieszkań przekazanych klientom. Echo Investment w pierwszym kwartale 2019 r. przekazało klientom 23 mieszkania. Zdecydowana większość projektów mieszkaniowych, które mają być ukończone w tym roku, będzie oddawana do użytku w drugiej połowie roku. W całym roku Spółka spodziewa się przekazać klientom około 1,25 tys. mieszkań. To będzie oznaczało około 35% dynamiki.

W I kwartale 2019 r. Echo Investment zakupiło tereny w Krakowie i Wrocławiu, na których może powstać ok. 52,4 tys. mkw. mieszkań. Dodatkowo zawarło umowy przedwstępne na grunty pozwalające na wybudowanie blisko 73 tys. mkw. w Warszawie, Krakowie oraz Poznaniu.

Spółka podejmuje decyzje inwestycyjne w oparciu o szczegółową analizę rynków lokalnych, starając się wyprzedzać trendy. W pierwszym kwartale 2019 r. blisko 40% budowanych mieszkań zlokalizowane jest w miastach o największych wzrostach sprzedaży tj. Poznaniu i Łodzi.

### MIESZKANIA ECHO INVESTMENT W BUDOWIE - PODZIAŁ WG MIAST [LOKALE]



Deweloper podjął współpracę z dostawcami nowoczesnych rozwiązań zarządzania mieszkaniami. Odpowiadając na zapotrzebowanie klientów, wyposaża każdy lokal w serce systemu do zdalnego zarządzania dostępem, temperaturą, naświetleniem i innymi funkcjami. Reaguje też na nowe potrzeby społeczne i komunikacyjne mieszkańców miast przez planowanie tzw. usług „life-services”. We współpracy z Samsung Electronics spółka stworzyła pierwszy showroom pokazujący możliwości inteligentnego domu w projekcie Browary Warszawskie.

Uzupełnieniem biznesu mieszkaniowego na sprzedaż jest projekt Resi4Rent – pierwsza instytucjonalna platforma mieszkań na wynajem. Obecnie ma ona sześć projektów w budowie, w których łącznie znajduje się ponad 1,8 tys. mieszkań. Do końca roku platforma planuje rozpocząć budowę jeszcze dwóch projektów. W drugiej połowie 2019 r. spółka odda do użytku pierwsze budynki w Łodzi i Wrocławiu i wówczas rozpocznie je wynajmować. Resi4Rent zabezpiecza kolejne projekty. W perspektywie 3-5 lat zgromadzi 5-7 tys. mieszkań. Echo Investment jest udziałowcem platformy (ma 30% udziałów) oraz dostarcza jej usługi deweloperskie, planowania, nadzorów etc.



## 7.3 Rynek biurowy w Polsce

### 📍 Warszawa

Od początku roku w Warszawie deweloperzy oddali do użytku tylko jeden budynek o powierzchni większej niż 10 tys. mkw. Łączna powierzchnia pozostała więc na zbliżonym poziomie do końca 2018 r. – blisko 5,5 mln mkw. W budowie pozostaje jednak rekordowa ilość powierzchni: do 2021 r. zasoby powierzchni biurowej powinny zwiększyć się o ponad 834 tys. mkw. Większość z tych projektów (ok. 70%) zlokalizowanych jest w centrum oraz na Woli.

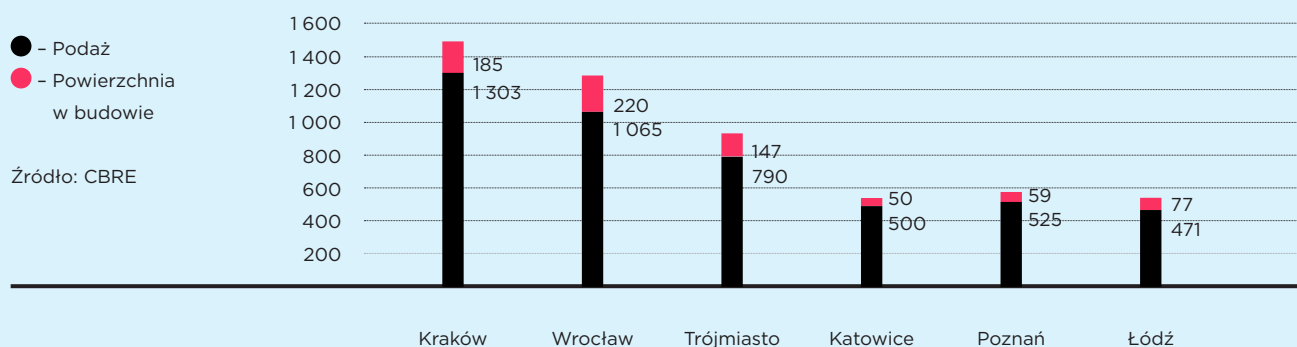
W pierwszym kwartale zauważalny był spadek aktywności w wynajmie powierzchni w Warszawie o ok. 29% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2018 r. Analitycy CBRE przewidują jednak znaczący wzrost dynamiki podpisywania nowych umów w kolejnych kwartałach. Ze względu na relatywnie niski popyt współczynnik pustostanów wzrósł o 0,5 p.p. i wyniósł na koniec marca 9,1%. Analitycy nie dostrzegli również zmian w wysokości czynszów, które kształtują się na poziomie 23-24 EUR za 1 mkw. miesięcznie w centrum oraz ok. 15,5 EUR poza centrum Warszawy.

### 📍 Rynki regionalne

W pierwszym kwartale 2019 r. rynki regionalne były znacznie bardziej aktywne niż Warszawa. Oddano tam do użytkowania ponad sześć razy więcej powierzchni najmu, tj. 122 tys. mkw. Łącznie w Polsce zasoby powierzchni biurowej na koniec kwartału przekroczyły 10,6 mln mkw. Najwięcej powierzchni oddane zostało w Krakowie oraz w Poznaniu (po 46,1 tys. mkw.). W budowie pozostaje ok. 800 tys. mkw., głównie we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi i Trójmieście.

Popyt na powierzchnię biurową w miastach regionalnych był podobny do popytu z tego samego okresu w roku ubiegłym i wyniósł 130,5 tys. mkw. (wzrost o 2,6%). W związku ze zrównoważeniem się podaży z popytem, średni poziom pustostanów nie zmienił się znacząco – wyniósł ok. 9,4%. Podobnie jak na warszawskim rynku, czynsze pozostały na poziomach notowanych w poprzednim kwartale, tj. pomiędzy 10,5 do 15 EUR za 1 mkw. miesięcznie.

### PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH NA KONIEC 1 KW. 2019 R. [TYS. MKW.]



Źródło: CBRE

## 7.4 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Na koniec pierwszego kwartału 2019 r. Echo Investment miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 126 tys. mkw. W maju została zakończona budowa pierwszego biurowca Moje Miejsce w Warszawie i rozpoczęta budowa drugiego budynku tego kompleksu, a także budynku React w Łodzi. Do końca roku planowane jest jeszcze rozpoczęcie budowy West 4 Business Hub we Wrocławiu oraz biurowca w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej.

West 4 Business Hub jest kontynuacją biurowych projektów przy ul. Na Ostatnim Groszu we Wrocławiu: West Gate i West Link, które Echo Investment z sukcesem zbudowało, wynajęło i sprzedało. W kompleksie znajdzie się ponad 80 tys. mkw. powierzchni najmu. Oddanie do użytku pierwszego budynku West 4 planowane jest na trzeci kwartał 2020 r. Natomiast w Łodzi spółka zaprezentowała projekt React, który powstaje u zbiegu al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego, w samym centrum miasta. Zakończenie budowy tego biurowca zaplanowano na 2020 r.

W Katowicach zgodnie z harmonogramem przebiega realizacja dwóch etapów kompleksu Face2Face

z 47 tys. mkw. powierzchni najmu, jednocześnie finalizowane są umowy z kluczowymi najemcami. Na koniec kwartału Echo Investment było najbardziej aktywnym deweloperem na rynku katowickim pod względem powierzchni w budowie.

Największa umowa najmu podpisana z WeWork w pierwszym kwartale 2019 r. dotyczyła blisko 11 tys. mkw. powierzchni w Biurach przy Willi w kompleksie Browary Warszawskie. Dzięki temu Browary Warszawskie staną się jedną z największych przestrzeni co-workingowych w Polsce, bo WeWork wynajął wcześniej powierzchnię w budynku Biura przy Bramie. Budynek ten, po całkowitym wynajęciu, został w marcu sprzedany do GLL Real Estate Partners za 76,8 mln EUR.

Kolejne biurowce budowane przez Echo Investment zyskały zaufanie banków. W kwietniu Bank Pekao podpisał z Echo Investment umowę kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni. Wartość kredytu sięga 87 mln EUR. Z kolei Bank Millennium udzielił Echo Investment ponad 20 mln EUR kredytu na budowę wrocławskiego West 4 Business Hub.



Biurowiec React w Łodzi

## 7.5 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce



W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2019 r. w Polsce do użytku oddano około 40 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowiło jedynie 60% podaży otwartej w analogicznym kwartale 2018 r. – wynika z badań agencji Knight Frank. Zauważalny udział w oddanej powierzchni mają rozbudowy istniejących obiektów - 16%. Na koniec kwartału w budowie znajdowało się 390 tys. mkw., z czego ok. 280 tys. mkw. ma zostać otwarte jeszcze w 2019 r. Największym obiektem w budowie była Galeria Młociny, którą EPP i Echo Investment otworzyły w maju.

W sytuacji nasycającego się polskiego rynku centrów handlowych, deweloperzy coraz bardziej powściągliwie podchodzą do realizacji nowych dużych obiektów. Od co najmniej dekady nie obserwowano w Polsce wolumenu nowoczesnych projektów handlowych w budowie na poziomie poniżej 400 tys. mkw. Z drugiej strony jednak rozwijają się inne formaty handlowe, takie jak obiekty wielofunkcyjne czy centra typu „convenience”, które są odpowiedzią na zmieniające się zwyczaje zakupowe konsumentów.

Mimo zmniejszającej się aktywności budowlanej deweloperów, popyt na powierzchnię handlową pozostaje stabilny. Zarówno krajowe jak i międzynarodowe marki obecne na polskim rynku nieustannie prowadzą ekspansję. Analitycy Knight Frank zauważają również kilka zagranicznych debiutów. Z uwagi jednak na bardzo niski współczynnik pustostanów w centrach handlowych w największych polskich miastach (średnio 3,1% pod koniec 2018 r.) potencjalni debiutanci, zmuszeni są czekać na zwolnienie powierzchni. Dlatego debiuty zagranicznych marek miały miejsce głównie w istniejących lub realizowanych projektach wielofunkcyjnych.

# 320

tys. mkw.

---

**Tyle powierzchni handlowej ma zostać oddane do użytku w całym 2019 r. w Polsce. To oznacza podtrzymanie trendu spadkowego w dynamice wzrostu rynku powierzchni handlowej.**

## 7.6 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Dział centrów handlowych Echo Investment w pierwszym kwartale był skoncentrowany na finalizacji ostatnich umów najmu oraz prac wykończeniowych w Galerii Młociny, która została otwarta 23 maja.

Niemal w pełni wynajęty obiekt zgromadził ponad 220 sklepów oraz punktów usługowych, komfortowe biura, centrum medyczne, miejsca zabaw dla dzieci, klub fitness oraz blisko 50 restauracji, kawiarni i punktów gastronomicznych, jak również pierwsze wielosalowe kino na Bielanach. Zgodnie z trendami w sektorze nieruchomości handlowych, około 20% powierzchni galerii zostało wykorzystane na ofertę niehandlową – usługową, rozrywkową i gastronomiczną. Przestrzeń restauracyjna i rozrywkowa – zajmująca cały poziom +2 i połączona z zielonym ogrodem na dachu – została zaprojektowana przez architektów z renomowanego studia Broadway Malyan.

Galeria powstała tuż przy węźle Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii

tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). Pierwsza będzie zarządzać kompleksem. Druga odpowiadała całościowo za proces deweloperski i najem.

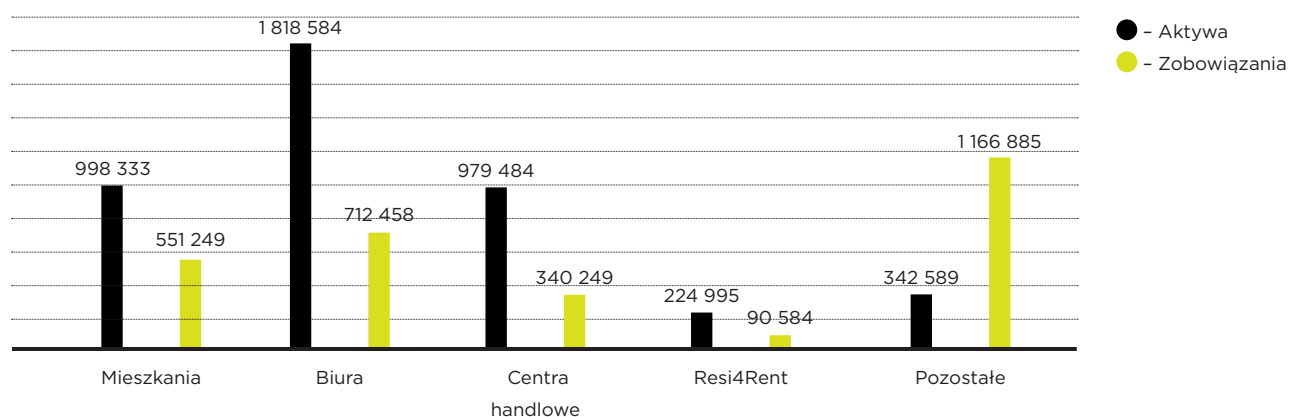
Wiosną na terenie dawnej fabryki Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego w Łodzi wbito pierwsze łopaty i tym samym rozpoczęto budowę Fuzji – kolejnego miastotwórczego projektu realizowanego przez Echo Investment. Dział centrów handlowych pracuje nad koncepcją komercjalizacji przestrzeni usługowych i restauracyjnych tego projektu. Pierwsze umowy najmu zostały również podpisane przez przyszłych najemców przestrzeni usługowych w Browarach Warszawskich.



Centrum handlowe Galeria Młociny, Warszawa

# Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa

## PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 31.03.2019 R. [TYS. PLN]



## PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.03.2019	31.12.2018
Mieszkania	998 333	864 392
Biura	1 818 584	1 368 502
Centra handlowe	979 484	978 421
Resi4Rent	224 995	194 588
Pozostałe	342 589	572 737
<b>Razem</b>	<b>4 363 984</b>	<b>3 978 640</b>

# 4 364

 mln PLN

Łączna wartość aktywów  
na 31 marca 2019 r.

# 2 861

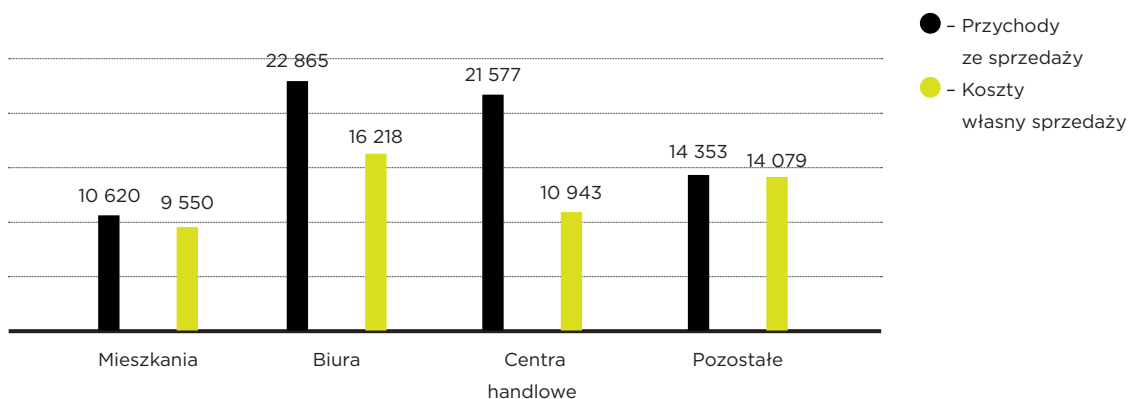
 mln PLN

Łączna wartość zobowiązań  
na 31 marca 2019 r.

## PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.03.2019	31.12.2018
Mieszkania	546 123	313 809
Biura	712 458	529 464
Centra handlowe	340 249	334 107
Resi4Rent	95 710	90 841
Pozostałe	1 166 885	1 214 960
<b>Razem</b>	<b>2 861 424</b>	<b>2 483 181</b>

## PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 31.03.2019 R. [TYS. PLN]



**18,6** mln PLN

Zysk brutto ze sprzedaży  
za pierwszy kwartał 2019 r.

## PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 31.03.2019 R. [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Mieszkania	10 620	9 550	1 070
Biura	22 865	16 218	6 647
Centra handlowe	21 577	10 943	10 634
Pozostałe	14 353	14 079	274
<b>Razem</b>	<b>69 415</b>	<b>50 790</b>	<b>18 625</b>

### SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	10 247	7 535	2 712
Wynajem	24	3	21
Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych	-	1 579	(1 579)
Utrzymanie projektów w przygotowaniu i budowie	349	433	(84)
<b>Razem</b>	<b>10 620</b>	<b>9 550</b>	<b>1 070</b>

### SEGMENT BIUROWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	8 452	3 978	4 474
Usługi (wykończenie)	14 388	11 947	2 441
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	25	293	(268)
<b>Razem</b>	<b>22 865</b>	<b>16 218</b>	<b>6 647</b>

### SEGMENT HANDLOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	4 178	3 340	838
Wynajem	13 179	4 580	8 599
Usługi (prowadzenie budowy)	4 103	2 918	1 185
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	117	105	12
<b>Razem</b>	<b>21 577</b>	<b>10 943</b>	<b>10 634</b>

### POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	11 435	11 593	(158)
Wynajem	1 103	662	441
Usługi	1 815	1 824	(9)
<b>Razem</b>	<b>14 353</b>	<b>14 079</b>	<b>274</b>

# Portfel nieruchomości

## 9.1 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 aktywo-

wanych 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
<b>Dom pod Wilgą III</b> Kraków, ul. Spiska	4 600	63	98%	41,8	28,7	96%	II kw. 2017	I kw. 2019
<b>Rydla 32</b> Kraków, ul. Rydla	5 700	95	98%	48,5	36,5	66%	I kw. 2018	III kw. 2019
<b>Osiedle Jarzębinowe V</b> Łódź, ul. Okopowa	8 100	145	78%	43,0	34,0	71%	IV kw. 2017	III kw. 2019
<b>Osiedle Jarzębinowe VI</b> Łódź, ul. Okopowa	3 300	52	17%	20,0	15,7	38%	IV kw. 2018	I kw. 2020
<b>Nowa Dzielnica</b> Łódź, ul. Wodna	5 300	87	66%	29,7	22,8	87%	III kw. 2017	II kw. 2019
<b>Fuzja I</b> Łódź, ul. Tymienieckiego	14 300	282	1%	104,0	79,0	10%	I kw. 2019	IV kw. 2020
<b>Osiedle Jaśminowe IV</b> Poznań, ul. Sielawy	5 300	103	80%	32,4	23,4	38%	II kw. 2017	I kw. 2020
<b>Osiedle Perspektywa II</b> Poznań, ul. Sielawy	4 600	94	99%	24,8	20,7	56%	IV kw. 2017	III kw. 2019
<b>Osiedle Perspektywa III</b> Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	100%	30,9	25,4	38%	IV kw. 2017	IV kw. 2019
<b>Apartamenty Esencja</b> Poznań, ul. Grabary	12 500	260	22%	114,8	86,8	19%	I kw. 2019	IV kw. 2020



## 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
<b>Browary Warszawskie B</b> Warszawa, ul. Grzybowska	10 500	190	99%	125,0	79,4	65%	IV kw. 2017	III kw. 2019
<b>Browary Warszawskie C</b> Warszawa, ul. Grzybowska	6 900	114	100%	91,8	54,1	68%	IV kw. 2017	III kw. 2019
<b>Browary Warszawskie E</b> Warszawa, ul. Grzybowska	6 100	82	17%	118,9	78,0	18%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
<b>Widoki Mokotów</b> Warszawa, ul. Puławska	4 800	87	40%	69,1	50,3	54%	IV kw. 2017	I kw. 2020
<b>Osiedle Reset I</b> Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	164	83%	66,2	55,3	71%	IV kw. 2017	IV kw. 2019
<b>Osiedle Reset II</b> Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	255	41%	117,8	95,9	34%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
<b>Moje Miejsce</b> Warszawa, ul. Beethovena	13 300	251	46%	131,2	96,5	46%	III kw. 2018	III kw. 2020
<b>Zebra</b> Wrocław, ul. Zakładowa	11 300	233	97%	76,0	55,3	71%	III kw. 2017	II kw. 2019
<b>Grota - Roweckiego 111 etap III</b> Wrocław, ul. Grota-Roweckiego	2 600	53	74%	16,2	12,6	38%	IV kw. 2018	IV kw. 2019
<b>Ogrody Graua</b> Wrocław, ul. Gdańska	4 000	57	26%	44,1	32,5	30%	IV kw. 2018	II kw. 2020
<b>Razem</b>	<b>148 300</b>	<b>2 772</b>		<b>1 346,2</b>	<b>982,9</b>			

## PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>Wita Stwosza I</b> Kraków, ul. Wita Stwosza	13 700	217	132,2	82,6	17,0%	III Q 2020	I Q 2022
<b>Wita Stwosza II</b> Kraków, ul. Wita Stwosza	12 400	196	121,7	73,9	16,7%	III Q 2021	I Q 2023
<b>Rydłówka I</b> Kraków, ul. Rydłówka	5 900	107	53,8	41,0	16,4%	I Q 2020	IV Q 2021
<b>Rydłówka II</b> Kraków, ul. Rydłówka	6 000	119	55,4	41,4	16,3%	II Q 2020	IV Q 2021
<b>Osiedle Jarzębinowe VII</b> Łódź, ul. Opolska	6 100	100	35,9	28,8	12,4%	II Q 2019	IV Q 2020
<b>Osiedle Jarzębinowe VIII</b> Łódź, ul. Okopowa	6 100	101	36,2	28,4	12,1%	I Q 2020	IV Q 2021
<b>Nasze Jeżyce I</b> Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	57,6	44,5	15,7%	II Q 2019	I Q 2021
<b>Nasze Jeżyce II</b> Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 000	168	61,6	47,2	13,6%	III Q 2019	II Q 2021
<b>Stacja Wola I</b> Warszawa, ul. Ordona	20 000	387	191,0	137,8	25,6%	III Q 2019	III Q 2021
<b>Stacja Wola II</b> Warszawa, ul. Ordona	28 800	535	280,7	196,4	25,4%	III Q 2020	IV Q 2022

## PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>Swobodna</b> Wrocław, ul. Swobodna	10 900	191	95,8	66,3	18,0%	IV Q 2019	II Q 2021
<b>Mińska</b> Wrocław, ul. Mińska	11 000	204	88,2	64,6	19,7%	II Q 2019	IV Q 2020
<b>Fuzja II</b> Łódź, ul. Tymienieckiego	11 700	212	90,0	64,1	9,1%	II Q 2020	IV Q 2021
<b>Fuzja III</b> Łódź, ul. Tymienieckiego	8 600	152	70,4	47,6	6,2%	I Q 2021	IV Q 2022
<b>18 MW I</b> Poznań, ul. Sielawy	12 000	222	76,3	55,8	4,5%	III Q 2019	III Q 2021
<b>18 MW II</b> Poznań, ul. Sielawy	8 500	153	54,7	39,5	3,6%	I Q 2020	IV Q 2021
<b>18 MW III</b> Poznań, ul. Sielawy	9 600	168	61,9	44,4	3,1%	I Q 2021	IV Q 2022
<b>Razem</b>	<b>186 800</b>	<b>3 374</b>	<b>1 563</b>	<b>1 104,3</b>			

## 9.2 Mieszkania na wynajem Resi4Rent

### Legenda:

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

**Przewidywany budżet** zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6% wy-

grodenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu.

### PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W BUDOWIE

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
<b>Rychalska</b> Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	IV kw. 2017	III kw. 2019	Przedwstępna umowa sprzedaży z Echo Investment do Resi 4 Rent
<b>Browary Warszawskie</b> Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	451	16,6	187,6	IV kw. 2017	III kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży z Echo Investment do Resi 4 Rent
<b>Wodna</b> Łódź, ul. Wodna	7 900	211	4,9	52,4	IV kw. 2017	IV kw. 2019	Przedwstępna umowa sprzedaży z Echo Investment do Resi 4 Rent
<b>Kępa Mieszczańska</b> Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2018	I kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży z Echo Investment do Resi 4 Rent
<b>Taśmowa</b> Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	10,9	113,4	I kw. 2019	IV kw. 2020	Własność Resi 4 Rent
<b>Woronicza</b> Warszawa, ul. Woronicza	7 900	229	6,3	61,8	I kw. 2019	I kw. 2021	Przedwstępna umowa sprzedaży z Echo Investment do Resi 4 Rent
<b>Razem</b>	<b>68 500</b>	<b>1 834</b>	<b>53,9</b>	<b>568,3</b>			

### PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
<b>Szczepanowskiego</b> Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,9	III kw. 2019	III kw. 2021	Projekt w przygotowaniu do sprzedaży z Echo investment do Resi 4 Rent
<b>Razem</b>	<b>5 000</b>	<b>160</b>	<b>3,8</b>	<b>42,9</b>			

## 9.3 Biura

### Legenda:

**GLA** - (gross leasable 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

**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 beczynszowe (master

lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

**Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej** jest pomniejszony o zobowiązanie do podziału zysku (profit share) i rezerwę na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

### PROJEKT BIUROWY W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
<b>O3 Business Campus III</b> Kraków, ul. Opolska	18 800	39%	3,3	115,3	73%	48,2	I kw. 2018	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
<b>Razem</b>	<b>18 800</b>		<b>3,3</b>	<b>115,3</b>		<b>48,2</b>		

### PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
<b>Moje Miejsce I</b> Warszawa, ul. Beethovena	18 700	64%	3,4	149,0	71%	III kw. 2017	29,7	II kw. 2019	Pozwolenie na użytkowanie uzyskane w II kwartale 2019 r. Umowa ROFO z Globalworth Poland
<b>Face 2 Face I</b> Katowice, ul. Grundmanna	20 400	38%	3,6	151,8	30%	II kw. 2018	12,8	IV kw. 2019	
<b>Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary KGH)</b> Warszawa, ul. Grzybowska	44 900	23%	10,9	500,6	22%	III kw. 2018	128,7	III kw. 2020	
<b>West 4 Business Hub I</b> Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	0%	2,6	112,6	15%	IV kw. 2018	-	III kw. 2020	
<b>Face 2 Face II</b> Katowice, ul. Grundmanna	26 400	0%	4,6	195,4	16%	IV kw. 2018	-	IV kw. 2020	
<b>Razem</b>	<b>126 000</b>		<b>25,1</b>	<b>1 109,4</b>			<b>171,2</b>		

## PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
<b>Moje Miejsce II</b> Warszawa, ul. Beethovena	16 900	2,9	128,8	23%	II kw. 2019	IV kw. 2020	umowa ROFO z Globalworth Poland
<b>React</b> Łódź, ul. Piłsudskiego	15 000	2,5	101,9	13%	II kw. 2019	III kw. 2020	
<b>Solidarności</b> Gdańsk, ul. Nowomiejska	30 600	5,1	211,1	11%	IV kw. 2019	IV kw. 2021	
<b>Midpoint 71</b> Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 400	6,4	285,7	18%	II kw. 2019	II kw. 2021	
<b>Wita Stwosza</b> Kraków, ul. Wita Stwosza	29 600	5,2	234,8	13%	II kw. 2020	III kw. 2022	
<b>Al. Pokoju</b> Kraków, ul. Fabryczna	38 500	7,0	323,5	24%	I kw. 2020	II kw. 2023	
<b>Swobodna</b> Wrocław, ul. Swobodna	23 300	4,1	185,9	12%	II kw 2022	II kw 2024	
<b>Razem</b>	<b>190 300</b>	<b>33,3</b>	<b>1 471,6</b>				

## 9.4 Projekty handlowe

### Legenda:

**GLA** – (gross leasable 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

**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.

**Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej** jest pomniejszony o zobowiązanie do podziału zysku (profit share) i rezerwę na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

### PROJEKT HANDLOWY W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajem [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
<b>Libero</b> Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,5	379,7	99%	184,0	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
<b>Razem</b>	<b>44 900</b>		<b>9,5</b>	<b>379,7</b>		<b>184,0</b>		

### PROJEKT HANDLOWY W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajem [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
<b>Galeria Młociny</b> Warszawa, ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	84 800	97%	22,1	1 280,8	84%	72,5*	IV kw. 2016	II kw. 2019	Inwestycja oddana do użytku w II kwartale 2019 r. Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
<b>Razem</b>	<b>84 800</b>		<b>22</b>	<b>1 280,8</b>		<b>72,5</b>			

\*Dotyczy 30% wartości projektu.

## 9.5 Towarowa 22

### Legenda:

**GLA** - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

**PUM** - powierzchnia użytkowa mieszkań.

Inwestycja jest realizowana w joint-venture z EPP. Grupa Echo Investment będzie posiadała w projekcie docelowo 30% udziałów. Data rozpoczęcia budowy jest spodziewana na 2021/2022 r.

### TOWAROWA 22, WARSZAWA

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Handel, usługi, rozrywka	116 500	39,1	1 933,1	16%
Biura	60 700	14,7	780,7	14%
Hotel	18 900	5,1	288,6	12%
<b>Razem</b>	<b>196 100</b>	<b>58,9</b>	<b>3 002,4</b>	

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Mieszkania na sprzedaż	18 400	261	324,5	-	216,5	13%
Mieszkania na wynajem Re-si4Rent	16 300	444	-	14,7	144,5	18%
<b>Razem</b>	<b>34 700</b>	<b>705</b>	<b>324,5</b>	<b>14,7</b>	<b>361,0</b>	

## 9.6 Bank ziemi

### Legenda:

**GLA** – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

**PUM** – powierzchnia użytkowa mieszkań.

### PROJEKTY NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	Potencjał GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, ul. Tymienieckiego	59 800	55 400	działka pod biura i usługi
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	32 300	55 000	działka pod biura
Warszawa, ul. Chłodna/Wronia	600	1 100	działka pod mieszkania
Łódź, ul. Kilińskiego	9 500	35 000	działka pod biura
Katowice, Piotra Skargi	3 700	22 000	działka pod biura
Poznań, Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania i biura
Kraków, Al. Pokoju	4 000	18 500	działka pod mieszkania
<b>Razem</b>	<b>175 200</b>	<b>266 500</b>	

### GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Pamiątkowo	874 200	przedwstępna umowa sprzedaży części działki
Poznań, Naramowice	230 300	
Koszalin, Krakusa i Wandy	39 300	przedwstępna umowa sprzedaży
Katowice, Jankego	26 200	
Poznań, Sołacz	17 300	
Zabrze, Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	
Radom, Beliny	6 300	
Warszawa, Woronicza	5 100	działka z przeznaczeniem na akademiki Student House
<b>Razem</b>	<b>1 214 000</b>	



# Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2019 r. - zakupy nieruchomości

## NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2019 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia Działki	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Swobodna	prawo użytkowania wieczystego oraz własność	7,9 tys. mkw.	10,9 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i 23,2 tys. mkw. powierzchni biurowo-usługowej
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Mińska	własność	8,9 tys. mkw.	11 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, ul. Rydlówka	własność	9,1 tys. mkw.	12 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, al. Pokoju	prawo użytkowania wieczystego	4 tys. mkw.	18,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Poznań, ul. Garbary	prawo użytkowania wieczystego	2,9 tys. mkw.	5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Kraków, Krowodrza	prawo użytkowania wieczystego	7,8 tys. mkw.	19,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

# 1,254<sub>pln</sub>

**Wartość gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w pierwszym kwartale 2019 r.**

W pierwszym kwartale 2019 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 76 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej. Łączna wartość transakcji wyniosła blisko 94 mln zł.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów

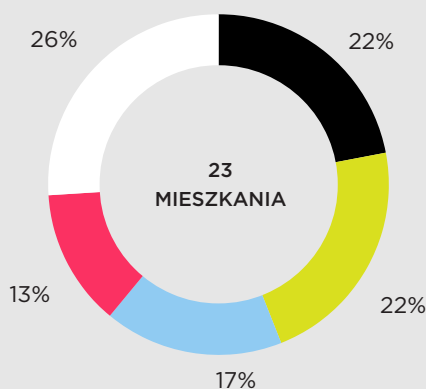
planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

# Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2019 r.

## Czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2019 r.

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 23 mieszkań i działek z projektami domów jednorodzinnych.

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



- - Park Sowińskiego IV, Poznań
- - Rakowicka 32, Kraków
- - Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź
- - Perspektywa I, Poznań
- - Pozostałe

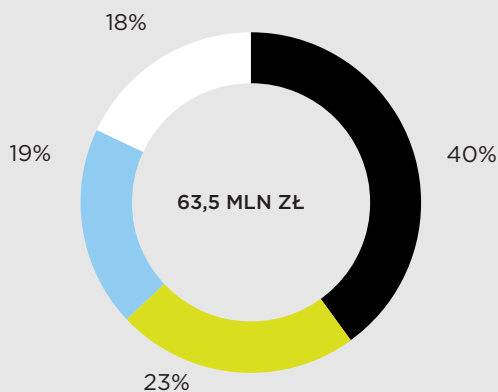
c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

b. Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 63,5 mln zł.

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



- - Biura przy Willli i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie KGH), Warszawa
- - Moje Miejsce I, Warszawa
- - Biura przy Bramie (Browary Warszawskie J), Warszawa
- - Pozostałe

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

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

- a. Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:
  - Dom pod Wilgą III i Rydla 32 w Krakowie;
  - Osiedle Jarzębinowe V i Nowa Dzielnica w Łodzi;
  - Osiedle Perspektywa II w Poznaniu;
  - Browary Warszawskie B i C w Warszawie;
  - Zebra we Wrocławiu.
- b. Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji i w budowie:
  - Libero w Katowicach;
  - Face 2 Face I w Katowicach;
  - Moje Miejsce I w Warszawie;
  - Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie KGH) w Warszawie.
- c. Pierwsze wyceny do wartości godziwej budowanych biurów:
  - Face 2 Face II w Katowicach;
  - React I w Łodzi;
  - Moje Miejsce II w Warszawie;
  - West 4 Business Hub we Wrocławiu;
  - Midpoint 71 we Wrocławiu.
- d. Wycena i sprzedaż inwestycji:
  - O3 Bussines Campus III w Krakowie.
- e. Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:
  - Galeria Młociny w Warszawie;
  - Towarowa 22 w Warszawie;
  - Resi 4 Rent.
- f. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- g. Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.
- h. Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.
- i. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.
- j. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.
- k. Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

## Sezonowość lub cykliczność działalności

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. Ze względu na sezonowość procesu budowy, zdecydowana większość inwestycji mieszkaniowych jest oddawana do użytku w drugiej połowie roku. Z tego powodu Echo Investment przekazuje gotowe mieszkania klientom i księguje przychody

i zyski z nich głównie w trzecim i czwartym kwartale, natomiast liczba przekazania w pierwszym kwartale jest relatywnie niska.

Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

# Informacje dotyczące dywidendy

## 14.1 Polityka dywidendowa

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, 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.

**„Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd Spółki będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej”**

## 14.2 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2018 r.

Zarząd Echo Investment, biorąc pod uwagę, że zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2017 wykazało zysk netto w wysokości 632,5 mln zł, podjął 8 listopada 2018 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2018. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę zaliczki dywidendowej wynosiła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Kwota zaliczki dywidendowej nie przekraczała połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitał rezerwy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy oraz pomniejszonego o niepokryte straty i ak-

cje własne. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 19 grudnia 2018 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 12 grudnia 2018 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa została wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej (zgoda została uzyskana 15 listopada 2018 r.) oraz zbadaniu przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audyt Polska sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., w którym potwierdzona została zakładana wysokość zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego (potwierdzone 16 listopada 2018 r.).

**0,50** pln

**Wysokość wypłaconej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2018 r.**

# Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej

## 15.1 Obligacje

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31.03.2019 R. [TYS. PLN]

#### Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
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
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
<b>Razem</b>			<b>615 500</b>				

#### Obligacje dla inwestorów indywidualnych

<b>Emisja serii E</b>	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
<b>Emisja serii F</b>	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
<b>Emisja serii G</b>	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
<b>Emisja serii H</b>	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
<b>Emisja serii I</b>	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
<b>Emisja serii J i J2</b>	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
<b>Razem</b>			<b>433 832</b>				
<b>Obligacje razem</b>			<b>1 049 332</b>				

Po dacie bilansowej, 11 kwietnia 2019 r., w ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2011 r., Echo Investment wyemitowało obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 11 kwietnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą

w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Jednocześnie Spółka nabyła 1000 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00159 w celu ich umorzenia.

## 15.2 Kredyty

### LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.03.2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Stan zadłużenia	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A. *	75 000		WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	30 000	WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000		WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A***	62 000		WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Razem</b>	<b>312 000</b>	<b>30 000</b>			

\* Dostępna kwota kredytu na 31.03.2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 47,7 mln PLN.

\*\*W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln PLN Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln PLN oraz sublimit do kwoty 25 mln PLN przeznaczony na gwarancje. Na 31.03.2019 r. wykorzystanie limitu na gwarancje wyniosło 24,2 mln PLN.

\*\*\* Na 31.03.2019 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln PLN.

## KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31.03.2019 R.

Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy	Stan wykorzystania kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
<b>Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. K.</b>	Santander Bank Polska S.A. /	67 566 000 EUR	56 899 153 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 BNP Paribas S.A.	12 000 000 PLN	306 659 PLN	Marża + WIBOR 1M	10.07.2021	
<b>Berea Sp. z o.o.*</b>	Santander Bank Polska S.A. /	**56 100 000 EUR	41 543 913 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., Bank Gospodarstwa Krajowego	10 350 000 PLN	10 349 354 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.04.2020	
<b>Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA</b>	<b>PKO BP S.A.</b>	50 280 000 EUR	8 479 167 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023	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
		16 000 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021	
<b>Razem</b>		<b>173 946 000 EUR</b>	<b>106 922 233 EUR</b>			
		<b>38 350 000 PLN</b>	<b>10 656 013 PLN</b>			

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

\*\* Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 56,7 mln EUR.



# Zobowiązania pozabilansowe

## 16.1 Gwarancje

### GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.03.2019 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 507	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.	25 808	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A./Santander Bank Polska SA	Skarb Państwa	45 466	do 22.05.2019	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A./Santander Bank Polska SA	Skarb Państwa	4 550	do 20.06.2019	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo 126 Sp. z o.o. Sp.K.
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. / PKO BP S.A.	IREEF – Q22 Propco Sp. z o.o.	992	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Echo – Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	761	do 28.02.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 – City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4.11.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Nobilis – Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	761	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 137 – City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	1 196	do 09.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki City Space – GP Sp. z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Raiffeisen Bank S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	2 116	02.09.2019	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	119 167	31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska SA / BNP Paribas Bank Polska S.A.	56 971	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.  
I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.03.2019 R.**

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
<b>Echo Investment S.A.</b>	Santadner Bank Polska SA/ PKO BP S.A. / Bank Gospo- darstwa Krajowego / mBank S.A.	40 002	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	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.
<b>Echo Investment S.A./PKO BP S.A.</b>	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. wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
<b>Echo Investment S.A./PKO BP S.A.</b>	IB 14 FIZAN	88 361	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
<b>Echo - Aurus Sp. z o.o.</b>	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	50	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR
<b>Sagittarius-Projek Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k./Echo - SPV 7 Sp. z o.o./Echo - Aurus Sp. z o.o./PKO BP S.A.</b>	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	218 717	do 31.10.2028	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu. Wystawiona częściowo w EUR
<b>Echo Investment S.A.</b>	A 19 Sp. z o.o.	25 808	do czasu wygaśnięcia porozumienia	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - "Grupa Echo" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA wynikają- ce z porozumienia sąsiedzkiego zawartego 4 lipca 2018 r. Wystawiona w EUR
<b>Echo-SPV 7 Sp. z o.o.</b>	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	42	do 90 dni po zakończeniu umowy najmu	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR
<b>Echo Investment S.A.</b>	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych
<b>SPV 7 Sp. z o.o. / Echo Investment S.A.</b>	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./SO SPV 103 Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	106 965	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki
<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Miasto Katowice	758	do 15.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
<b>Echo Investment S.A.</b>	PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
<b>Echo Investment S.A./PKO BP S.A.</b>	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
<b>Echo Investment S.A.</b>	LUX Europa III S.a.r.l.	323 809	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Częściowo wystawiona w EUR.
<b>Echo Investment S.A.</b>	DH Supersam Kato- wice Sp. z o.o. Sp.k.	363	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR
<b>Echo Investment S.A.</b>	Tryton Business Park Sp. z o.o.	545	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR
<b>Suma udzielonych gwarancji</b>		<b>1 605 928</b>		

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

**ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.  
I SPÓŁKI Z GRUPY I KWARTAŁE 2019 R.**

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
<b>wygaśnięcie</b>	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	31.01.2019	2 676 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo 120 wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
<b>wygaśnięcie</b>	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	31.01.2019	2 676 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
<b>udzielenie</b>	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	16.01.2019	617 PLN	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
<b>zwiększenie wartości do 758 tys. PLN oraz przedłużenie do 16.01.2020 r.</b>	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	17.01.2019	758 PLN	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości zobowiązań spółki Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
<b>zwiększenie wartości do 107,1 mln PLN</b>	SPV 7 Sp. z o.o. / Echo Investment S.A.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./SO SPV 103 Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	29.03.2019	106 965 PLN	Gwarancja zwrotu zaliczki
<b>udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	08.02.2019	36 000 PLN	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
<b>udzielenie</b>	Echo Investment S.A./PKO BP S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	26.03.2019	6 450 PLN	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
<b>udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	25.01.2019	4 500 EUR	Zabezpieczenie wykonania obowiązków przez spółkę Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 25.01.2019 r.
<b>wygaśnięcie</b>	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	28.03.2019	4 500 EUR	Zabezpieczenie wykonania obowiązków przez spółkę Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 25.01.2019 r.
<b>udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	28.03.2019	37 258 EUR oraz 163 550 PLN	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie.
<b>udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.k.	05.03.2019	84 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r.
<b>udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	05.03.2019	127 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r.

## 16.2 Poręczenia

### PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 31.03.2019 R.

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 447	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil 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.	10 753	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 Investment S.A.	Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do czasu wygaśnięcia zobowiązań z tytułu umowy leasingu	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K., wynikające z umowy leasingu.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Projekt 137 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikające z umowy leasingu.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing S.A.	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki City Space - SPV 1 Sp. z o.o., wynikające z umowy leasingu.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Grenkeleasing Sp. z o.o.	297	do 22.11.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo Innovations - City Space - GP Sp. z o.o., wynikające z umowy leasingu.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 05.02.2019	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K., wynikających z umowy leasingu.
<b>Suma udzielonych poręczeń</b>		<b>13 762</b>		

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane zobowiązania z tytułu kredytów, zobowiązania pozabilansowe dotyczące tych kredytów (które by się dublowały) nie są wykazywane w powyższej tabeli.

### ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ WYSTAWIONYCH PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ECHO INVESTMENT W I KWARTALE 2019 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
<b>udzielenie</b>	Echo-Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	05.02.2019	513 PLN	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy leasingu zawartej 5.02.2019 r.

## **Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2019 r. na realizację prognoz finansowych**

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

## **Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej**

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 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**

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 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



---

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
KWARTALNE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES  
KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2019 R.**

---



## SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	stan na 31.03.2019 - koniec kwartału	stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	stan na 31.03.2018 - koniec kwartału
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	2 646	2 468	195
Rzeczowe aktywa trwałe	22 886	8 938	10 430
Nieruchomości inwestycyjne	814 091	1 007 716	6 117
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 094 300	940 427	1 567 591
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	256 191	258 531	217 228
Długoterminowe aktywa finansowe	129 563	84 590	36 111
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 582	52 493	63 683
	<b>2 378 259</b>	<b>2 355 163</b>	<b>1 901 355</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	1 017 991	771 836	690 461
Należności z tytułu podatku dochodowego	6 964	3 381	4 112
Należności z tytułu pozostałych podatków	88 184	87 177	64 328
Należności handlowe i pozostałe	288 719	211 142	268 995
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 999	42 190	85 534
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	1 284
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	76 873	54 719	83 110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	470 978	439 532	518 739
	<b>1 966 708</b>	<b>1 609 977</b>	<b>1 716 563</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>19 017</b>	<b>13 500</b>	<b>91 771</b>
<b>Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>279 375</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 363 984</b>	<b>3 978 640</b>	<b>3 989 064</b>

**SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.**  
**[TYS. PLN]**

	stan na 31.03.2019 - koniec kwartału	stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	stan na 31.03.2018 - koniec kwartału
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 502 679	1 495 573	1 677 895
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 420 922	1 420 922	1 192 117
Kapitał z aktualizacji	-	-	(13 575)
Zyski zatrzymane	53 041	45 543	488 087
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	8 081	8 473	(9 369)
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(118)	(114)	(108)
	<b>1 502 561</b>	<b>1 495 459</b>	<b>1 677 787</b>
<b>Rezerwy</b>			
Rezerwy długoterminowe	79 042	125 559	72 375
Rezerwy krótkoterminowe	195 518	135 988	157 758
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 998	111 303	61 509
	<b>366 558</b>	<b>372 850</b>	<b>291 642</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	1 296 022	1 149 693	947 239
Pozostałe zobowiązania	158 950	28 089	-
Przychody przyszłych okresów	74 592	57 851	-
	<b>1 529 564</b>	<b>1 235 633</b>	<b>947 239</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	158 571	280 729	636 373
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	29 248	8 859	2 020
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	63 123	8 400	7 021
Zobowiązania handlowe	162 595	234 623	166 703
Zobowiązania pozostałe	185 266	78 590	147 472
Przychody przyszłych okresów	366 498	263 497	112 807
	<b>965 301</b>	<b>874 698</b>	<b>1 072 396</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>4 363 984</b>	<b>3 978 640</b>	<b>3 989 064</b>
Wartość księgową	1 502 679	1 495 573	1 677 895
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)	3,64	3,62	4,07

## SKRÓCONY KWARTALNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	kwartał - od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał - od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	69 415	64 386
Koszt własny sprzedaży	(50 790)	(49 226)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 625</b>	<b>15 160</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	63 475	98 579
Koszty administracyjne związane z projektami	(5 462)	(12 972)
Koszty sprzedaży	(4 425)	(5 114)
Koszty ogólnego zarządu	(22 081)	(22 551)
Pozostałe przychody operacyjne	10 685	15 862
Pozostałe koszty operacyjne	(8 750)	(7 694)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>52 067</b>	<b>81 270</b>
Przychody finansowe	5 703	6 439
Koszty finansowe	(17 636)	(17 824)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	(976)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(491)	(1 112)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(2 371)	(1 795)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>37 272</b>	<b>66 002</b>
Podatek dochodowy	(5 443)	(15 326)
Część bieżąca	(28 430)	(2 509)
Część odroczone	22 987	(12 817)
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>	<b>31 829</b>	<b>50 676</b>
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31 833	50 677
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	(4)	(1)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31 833	50 677
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,08	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,08	0,12

**SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  
[TYS. PLN]**

	kwartał - od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał - od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Zysk za rok obrotowy</b>	<b>31 829</b>	<b>50 676</b>
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(392)	1 107
- kapitał z aktualizacji (akcje EPP)	-	36 101
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(392)</b>	<b>37 208</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>31 437</b>	<b>87 884</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31 441	87 885
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(4)	(1)

**SKRÓCONE KWARTALNE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM  
[TYS. PLN]**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktuali- zacji	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przelicze- nia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
<b>za okres 01.01.2019 - 31.03.2019</b>								
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 420 922</b>	<b>-</b>	<b>45 543</b>	<b>8 473</b>	<b>1 495 573</b>	<b>(114)</b>	<b>1 495 459</b>
Wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku				(24 335)		(24 335)		(24 335)
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych</b>	<b>20 635</b>	<b>1 420 922</b>	<b>-</b>	<b>21 208</b>	<b>8 473</b>	<b>1 471 238</b>	<b>(114)</b>	<b>1 471 124</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(392)	(392)	-	(392)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	31 833	-	31 833	(4)	31 829
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 420 922</b>	<b>-</b>	<b>53 041</b>	<b>8 081</b>	<b>1 502 679</b>	<b>(118)</b>	<b>1 502 561</b>
<b>za okres 01.01.2018 - 31.03.2018</b>								
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 192 117</b>	<b>(49 676)</b>	<b>435 150</b>	<b>(10 476)</b>	<b>1 587 750</b>	<b>(107)</b>	<b>1 587 643</b>
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				2 260		2 260		2 260
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych</b>	<b>20 635</b>	<b>1 192 117</b>	<b>(49 676)</b>	<b>437 410</b>	<b>(10 476)</b>	<b>1 590 010</b>	<b>(107)</b>	<b>1 589 903</b>
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
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 192 117</b>	<b>(13 575)</b>	<b>488 087</b>	<b>(9 369)</b>	<b>1 677 895</b>	<b>(108)</b>	<b>1 677 787</b>

## SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

kwartał – od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018
---	---

### A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia

	kwartał – od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>37 272</b>	<b>66 002</b>
<b>II. Korekty razem</b>		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	2 371	1 795
Amortyzacja środków trwałych	842	819
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	175	1 900
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 467	14 239
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(73 420)	(125 031)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	-	(116)
	<b>(63 565)</b>	<b>(106 394)</b>
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego</b>		
Zmiana stanu rezerw	13 013	3 141
Zmiana stanu zapasów	(169 640)	(7 518)
Zmiana stanu należności	(77 275)	22 224
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	180 151	196
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(22 155)	(28 344)
	<b>(75 906)</b>	<b>(10 301)</b>
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>	<b>(102 199)</b>	<b>(50 693)</b>
Podatek dochodowy zapłacony	(11 623)	(8 675)
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(113 822)</b>	<b>(59 368)</b>

### B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

#### I. Wpływy

Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	93	100
Zbycie inwestycji w nieruchomości	238 082	29 329
Z pożyczek i inwestycji finansowych	1 411	67 530
	<b>239 586</b>	<b>96 959</b>

#### II. Wydatki

Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(9)	-
Inwestycje w nieruchomości	(87 764)	(162 004)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(17 818)	(27 000)
	<b>(105 591)</b>	<b>(189 004)</b>

#### III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)

	<b>133 995</b>	<b>(92 045)</b>
--	----------------	-----------------

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

	kwartał – od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał – od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	136 996	125 656
Emisja dłużnych papierów wartościowych	33 832	-
	<b>170 828</b>	<b>125 656</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Spłaty kredytów i pożyczek	(54 236)	(56 073)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(100 000)	(75 000)
Odsetki zapłacone	(5 319)	(765)
	<b>(159 555)</b>	<b>(131 838)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>11 273</b>	<b>(6 182)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>31 446</b>	<b>(157 595)</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym</b>	<b>31 446</b>	<b>(157 595)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>439 532</b>	<b>676 334</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)</b>	<b>470 978</b>	<b>518 739</b>

## POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2018 - koniec kwartału
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	1 619 690	1 231 518	1 020 736
<b>Razem</b>	<b>1 619 690</b>	<b>1 231 518</b>	<b>1 020 736</b>

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane zobowiązania z tytułu kredytów, zobowiązania pozabilansowe (które by się miały dublować) dotyczące tych kredytów nie są wykazywane w powyższej tabeli.

---

# **INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT**

---



# Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. oraz porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 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.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2019 r. wchodziły 130 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 10 spółek konsolidowanych metodą praw własności.

## **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 2019 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 2019 r.

# Grupa kapitałowa Echo Investment

## 2.1 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. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych, w tym wynikających z procesu realizacji konkretnego projektu.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2019 r. wchodziło 130 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 10 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

### JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. SKA	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	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
5	Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
6	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
7	Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
8	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
9	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
10	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
11	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
13	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
14	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	60 FIZ Forum
15	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

## JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
19	Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Gleann Sp. z o.o.
20	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo - Galaxy Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
28	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
31	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.
33	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
34	Echo Prime Assets BV	Amsterdam	100%	Echo Investment S.A.
35	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
37	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
38	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
41	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
43	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	60 FIZ Forum
49	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
52	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
53	PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
54	Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
56	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.

## JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
59	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
63	Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
64	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
65	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	Projekt 15 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
97	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

## JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
99	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
101	Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
103	142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
104	Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
105	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo - Arena Sp. z o.o.
106	Projekt 145 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	Projekt 146 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
115	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
116	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
117	Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp. z o.o.
118	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
119	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
120	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
121	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
122	Senja 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.
123	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
124	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
126	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
127	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
128	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. SKA	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
129	Tryton - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
130	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.

## JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
2	Berea Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
3	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.
4	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

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

### 2.2 Zmiany w strukturze grupy kapitałowej w pierwszym kwartale 2019 r.

Lp.	Spółka	Działanie	Data
1	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Zarejestrowanie podwyższenia kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	01.02.2019
2	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Zmiana komandytariusza – Echo Investment S.A. zbyło prawa i obowiązki w spółce na rzecz Perth Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	01.03.2019
3	Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Zmiana komandytariusza – Echo Investment S.A. zbyło prawa i obowiązki w spółce na rzecz Echo - Arena Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach	01.03.2019
4	City Space – GP Sp. z o.o.	Zarejestrowanie podwyższenia kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	20.03.2019
5	City Space Management Sp. z o.o.	Zarejestrowanie podwyższenia kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	26.03.2019

# Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF

Od 1 stycznia 2019 r. obowiązujące stały się następujące standardy i zmiany standardów:

## **MSSF 16 Leasing**

- (opublikowano 13 stycznia 2016 r.);

## **KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego**

- (opublikowano 7 czerwca 2017 r.);

## **Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą**

- (opublikowano 12 października 2017 r.);

## **Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach**

- (opublikowano 12 października 2017 r.).

Wprowadzone wszystkie wymienione zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 Leasing, który Spółka wdrożyła od 1 stycznia 2019 r., Zarząd Spółki uważa, że pozostałe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **Zmiany do polityki rachunkowości Spółki wprowadzone wskutek wdrożenia MSSF 16**

Aby umowa została zakwalifikowana jako umowa leasingu muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany;
- umowa powinna dawać Spółce prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Spółka ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;
- umowa musi być odpłatna.

Spółka korzysta z następujących uproszczeń:

- leasingi krótkoterminowe - krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy;
- leasingi niskowartościowe - podstawą oceny „niskiej” wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd Spółki podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. PLN (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nie leasingowego, Spółka wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy element leasingowy.

Dodatkowo, w przypadku portfela leasingów o podobnych cechach, Spółka stosuje standard do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do

portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela. Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Na moment pierwszego ujęcia, Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów. W skład płatności leasingowych wchodzi:

- stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Spółka ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowanej o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,

- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Spółkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Spółki wyceniany jest w wartości godziwej, Spółka nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej. Dla aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego prawa wieczystego użytkowania, które jest zgodnie z politykami rachunkowości Spółki wyceniane do wartości godziwej, wartość ta na każdy dzień bilansowy równa jest wartości zobowiązania z tytułu leasingu.



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

## MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później (opublikowano 30 stycznia 2014 r.). 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 odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;

## MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później (opublikowano 18 maja 2017 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

## Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 29 marca 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE;

## Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”

- mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 22 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE;

## Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 31 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Daty wejścia w życie wynikają 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

## 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 MSSF mającymi zastosowanie w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu (skonsolidowanego) sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2019 r.

## Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy - w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 Leasing zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Grupa zastosowała MSSF 16 retrospektywnie, z odniesieniem skumulowanego efektu pierwszego zastosowania niniejszego standardu, jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2019 r.

Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli

zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie.

Na dzień przejścia na MSSF 16, Grupa ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Spółka oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację.

Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Spółka skorzystała z poniższych zwolnień:

- Grupa nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4;
- Grupa stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;
- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na 1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;
- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie;
- Spółka nie wydzieliła elementów leasingowych i nieleasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Grupa, jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazyowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy (leasingobiorcy).

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 176 674 tys. zł oraz zobowiązania leasingowego w kwocie 203 416 tys. zł, z którego 69 573 tys. zł dotyczy zapasów, 56 056 tys. zł nieruchomości inwestycyjnych, 71 215 tys. zł powierzchni biurowej, zaś 6 572 tys. zł samochodów.

Grupa rozpoznała aktywo na podatek odroczonego w wysokości 27 764 tys. zł oraz rezerwę na podatek odroczonego w wysokości 25 357 tys. zł. Po skompensovaniu Grupa wykazała w Sprawozdaniu Finansowym aktywo na podatek odroczonego w wysokości 2 407 tys. zł. Wpływ zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy na wynik lat ubiegłych wyniósł 24 335 tys. zł.

## WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA 1 STYCZNIA 2019 R. [TYS. PLN]

	Zatwierdzone sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018 r.	Korekty MSSF 16	1 stycznia 2019 r.
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 355 163</b>	<b>109 508</b>	<b>2 464 671</b>
Środki trwałe	8 938	14 652	23 590
Nieruchomości inwestycyjne	1 007 716	36 393	1 044 109
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	940 427	56 056	996 483
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 493	2 407	54 900
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 609 977</b>	<b>69 573</b>	<b>1 679 550</b>
Zapasy	771 836	69 573	841 409
<b>Razem aktywa</b>	<b>3 978 640</b>	<b>179 081</b>	<b>4 157 721</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
Kapitał własny	1 495 459	(24 335)	1 471 124
Zyski zatrzymane	45 543	(24 335)	21 208
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 235 633</b>	<b>133 843</b>	<b>1 369 476</b>
Zobowiązania pozostałe	28 089	133 843	161 932
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>874 698</b>	<b>69 573</b>	<b>944 271</b>
Zobowiązania pozostałe	78 590	69 573	148 163
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>3 978 640</b>	<b>179 081</b>	<b>4 157 721</b>

# CZĘŚĆ 3

## SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 31 MARCA 2019 R.



## SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2018 - koniec kwartału
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	2 604	2 445	1186
Rzeczowe aktywa trwałe	19 574	5 284	4 827
Nieruchomości inwestycyjne	2 212	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	875 297	975 449	967 914
Długoterminowe aktywa finansowe	779 079	796 125	990 735
Udzielone pożyczki	256 813	221 504	26 909
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	13 390
	<b>1 935 579</b>	<b>2 003 019</b>	<b>2 007 173</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	231 897	201 445	229 730
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 333	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	333	248	-
Należności handlowe i pozostałe	117 417	109 224	108 732
Udzielone pożyczki	405 983	265 621	603 895
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	6 778	7 389	18 262
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	101 186	181 977	371 566
	<b>865 927</b>	<b>765 904</b>	<b>1 332 185</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 801 506</b>	<b>2 768 923</b>	<b>3 339 358</b>

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

	Stan na 31.03.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2018 - koniec kwartału
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 054 295	1 054 295	839 054
Kapitał rezerwowy	326 309	326 309	319 579
Zakumulowany zysk	106 568	44 675	676 250
	<b>1 507 807</b>	<b>1 445 914</b>	<b>1 855 518</b>
<b>Rezerwy</b>			
Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe	16 216	17 317	38 490
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa	1 619	1 468	6 045
	<b>17 835</b>	<b>18 785</b>	<b>44 535</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	944 117	903 448	746 957
Pozostałe zobowiązania	14 422	-	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	749	746	728
	<b>959 288</b>	<b>904 194</b>	<b>747 685</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	148 847	267 725	547 086
- w tym od jednostek zależnych	-	-	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3	1 219	701
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 194	1 678	4 115
Zobowiązania handlowe	19 578	32 595	24 043
Otrzymane kaucje i zaliczki	114 143	74 795	75 272
Pozostałe zobowiązania	31 811	22 018	40 403
	<b>316 576</b>	<b>400 030</b>	<b>691 620</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>2 801 506</b>	<b>2 768 923</b>	<b>3 339 358</b>
Wartość księgową	1 507 807	1 445 914	1 855 518
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)	3,65	3,50	4,50

## POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2018 - koniec kwartału
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	1 956 427	1 215 751	1 065 950
<b>Razem</b>	<b>1 956 427</b>	<b>1 215 751</b>	<b>1 065 950</b>

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

	kwartał - od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał - od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody	37 499	61 264
Koszty własny sprzedaży	(19 332)	(38 291)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 167</b>	<b>22 973</b>
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(1 203)	(3 842)
Koszty sprzedaży	(4 043)	(3 833)
Koszty ogólnego zarządu	(16 264)	(17 114)
Pozostałe przychody operacyjne	72 861	57 292
Pozostałe koszty operacyjne	(502)	(265)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>	<b>69 016</b>	<b>55 211</b>
Przychody finansowe	8 871	1 695
Koszty finansowe	(16 031)	(16 605)
<b>Zysk brutto</b>	<b>61 856</b>	<b>40 301</b>
Podatek dochodowy	37	(1 112)
<b>Zysk netto</b>	<b>61 893</b>	<b>39 189</b>
Zysk netto (zanualizowany)	655 200	618 683
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,59	1,50
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,59	1,50

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własne razem
<b>Za kwartał (rok bieżący), okres od 01.01.2019 do 31.03.2019</b>					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnie- niu do danych porównywalnych</b>	<b>20 635</b>	<b>1 054 295</b>	<b>326 309</b>	<b>44 675</b>	<b>1 445 914</b>
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacona	-	-	-	-	-
Zysk ( strata) netto danego okresu	-	-	-	61 893	61 893
Zmiany razem	-	-	-	61 893	61 893
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 054 295</b>	<b>326 309</b>	<b>106 568</b>	<b>1 507 807</b>
<b>Za rok poprzedni, okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>839 054</b>	<b>319 579</b>	<b>634 661</b>	<b>1 813 929</b>
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	2 243	2 243
Stan na początek okresu, po uzgodnie- niu do danych porównywalnych	20 635	839 054	319 579	636 904	1 816 172
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	215 241	213 075	(428 316)	-
Dywidendy wypłacona	-	-	(206 345)	(206 345)	(412 690)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-
Zysk ( strata) netto danego okresu	-	-	-	42 432	42 432
Zmiany razem	-	215 241	6 730	(592 229)	(370 258)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 054 295</b>	<b>326 309</b>	<b>44 675</b>	<b>1 445 914</b>
<b>Za kwartał (rok poprzedni), okres od 01.01.2018 do 31.03.2018</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>839 054</b>	<b>319 579</b>	<b>634 661</b>	<b>1 813 929</b>
Korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	2 400	2 400
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnie- niu do danych porównywalnych</b>	<b>20 635</b>	<b>839 054</b>	<b>319 579</b>	<b>637 061</b>	<b>1 816 329</b>
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacona	-	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-
Zysk ( strata) netto danego okresu	-	-	-	39 189	39 189
Zmiany razem	-	-	-	39 189	39 189
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>839 054</b>	<b>319 579</b>	<b>676 250</b>	<b>1 855 518</b>



## SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	kwartał - od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał - od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>61 856</b>	<b>40 301</b>
<b>II. Korekty:</b>	<b>(61 953)</b>	<b>239 329</b>
Amortyzacja	631	503
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 352)	2
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(61 377)	239 063
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	99	(339)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	46	100
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego:</b>	<b>10 866</b>	<b>79 726</b>
Zmiana stanu rezerw	(950)	(136)
Zmiana stanu zapasów	(30 452)	(10 026)
Zmiana stanu należności	(8 193)	93 057
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	49 849	(5 791)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	611	2 622
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I +/- II +/- III)</b>	<b>10 769</b>	<b>359 356</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(3 360)</b>	<b>(2)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)</b>	<b>7 409</b>	<b>359 354</b>
<b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	46	38
Z aktywów finansowych	82 979	499 880
	<b>83 025</b>	<b>499 918</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 333)	(553)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(1)	-
Na aktywa finansowe	(207 048)	(334 749)
Inne wydatki inwestycyjne	(387)	(120)
	<b>(208 769)</b>	<b>(335 422)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(125 744)</b>	<b>164 496</b>

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

	kwartał - od 01.01.2019 do 31.03.2019	kwartał - od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I - II)</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	159 991	75 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	33 832	-
	<b>193 823</b>	<b>75 000</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Spłaty kredytów i pożyczek	(50 000)	(367 955)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(100 000)	(75 000)
Odsetki	(5 319)	(11 834)
Inne wydatki finansowe	(960)	(572)
	<b>(156 279)</b>	<b>(455 361)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)</b>	<b>37 544</b>	<b>(380 361)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>(80 791)</b>	<b>143 489</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(80 791)</b>	<b>143 489</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	(2)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>181 977</b>	<b>228 079</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:</b>	<b>101 186</b>	<b>371 566</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 778	18 262

---

# **INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ECHO INVESTMENT S.A.**

---

# Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości

## Zmiany zasad rachunkowości

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”) oraz zgodnie ze wszystkimi MSSF mającymi zastosowanie w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2019 r.

## Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy - w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 Leasing zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSIF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie. Na dzień przejścia na MSSF 16, Spółka ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Spółka oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację. Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Spółka skorzystała z poniższych zwolnień:

- Spółka nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSIF 4;
- Spółka stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;
- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na 1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;
- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie.

Spółka nie wydzieliła elementów leasingowych i nie-leasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Spółka, jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań leasingowe w kwocie 23 891 tys. zł, z których 9 558 tys. zł dotyczy zapasów, 7 894 tys. zł - powierzchni biurowej, zaś 6 439 tys. zł - samochodów. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na wynik z lat ubiegłych Spółki.

**WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  
ECHO INVESTMENT S.A. NA 1 STYCZNIA 2019 R. [TYS. PLN]**

	dane zatwierdzone na 31 grudnia 2018 roku	zmiana MSSF 16	dane przekształcone 1 stycznia 2019
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 284	14 333	19 617
Zapasy	201 445	9 558	211 003
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	-	14 333	14 333
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	22 018	9 558	31 576

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Marcin Materny**  
Członek Zarządu

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Waldemar Olbryk**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**  
Główny Księgowy

Kielce, 29 marca 2019 r.

# Kontakt

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



**ECHO**  
investment

Projekt graficzny i skład:  
Damian Chomański  
[be.net/chomatowski](http://be.net/chomatowski)