

III KWARTAŁ 2018

RAPORT
FINANSOWY
ECHO
INVESTMENT S.A.



ECHO
investment

SPIS TREŚCI

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
---	---

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu	6
01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	7
Zarząd	8
Rada Nadzorcza	9
02. Strategia Grupy Echo Investment	10
03. Model biznesowy	11
04. Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	12
05. Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące	13
06. Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2018 r.	14
07. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	18
08. Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa	20
09. Segmenty biznesowe Grupy Echo Investment – osiągnięcia oraz perspektywy rozwoju	27
10. Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	32
11. Portfel nieruchomości	35
12. Główne inwestycje w trzech kwartałach 2018 r. – zakupy nieruchomości	42
13. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2018 r.	43
14. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	44
15. Sezonowość lub cykliczność działalności Grupy Kapitałowej	45
16. Informacje dotyczące dywidendy	46
17. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	48
18. Wpływ wyników za trzeci kwartał 2018 r. na realizację prognoz finansowych	54
19. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	54
20. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	55

CZĘŚĆ 2	56
Sprawozdania finansowe	56
2.1 Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień i za okres kończący się 30 września 2018 r.	57
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment	65
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	66
02. Grupa Kapitałowa Echo Investment	67
03. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje	74
04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	75
05. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	77
2.2 Skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 września 2018 r.	80
Informacje o sprawozdaniach finansowych Echo Investment S.A.	88
01. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	89
Kontakt	92



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Zapraszam do lektury sprawozdania finansowego Echo Investment za trzeci kwartał 2018 r., w którym opisujemy nasze osiągnięcia i wyniki.

Trzeci i czwarty kwartał to tradycyjnie najbardziej intensywny czas dla działu mieszkaniowego. Dotychczasowe wyniki sprzedaży i przekazania mieszkań są zgodne z oczekiwaniami i potwierdzają, że na koniec roku osiągniemy około 1,1 tys. sprzedanych mieszkań i 1 tys. lokali przekazanych klientom. Stale rozbudowujemy ofertę mieszkań: w 2018 r. rozpoczęliśmy budowę ośmiu inwestycji z 950 mieszkańami. W przyszłym roku zamierzamy rozpocząć około 1 450 mieszkań w dużych i atrakcyjnych projektach, jak Ordon w Warszawie, Tymienieckiego w Łodzi, Nasze Jeżyce w Poznaniu czy Wita Stwosza w Krakowie. W stosunku do 2018 r. powiększymy ofertę mieszkań o ponad 50%.

Biorąc pod uwagę nowe trendy społeczne i zmieniające się preferencje konsumenckie, weszliśmy w nowy segment: mieszkania na wynajem. Rozwijamy Resi4Rent - platformę, w której mamy 30% udziałów i dla której realizujemy usługi przygotowania oraz realizacji inwestycji. W trzecim kwartale Resi4Rent przejęło od Echo Investment cztery projekty z 1,2 tys. mieszkań w trakcie budowy. Dwa projekty we Wrocławiu i Łodzi będą zakończone i gotowe do przyjęcia pierwszych mieszkańców w drugiej połowie 2019 r., pozostałe dwa - w pierwszej połowie 2020 r. W najbliższym czasie Resi4Rent przejmie ko-

lejne sześć projektów z 1,7 tys. mieszkańami, które są przygotowywane do budowy.

Biznes biurowy, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych, rozwija się bardzo dobrze, czego dowodzą zarówno raporty agencji badawczych, jak i nasze obserwacje. Potwierdza to m.in. wynajem pierwszego budynku Browarów Warszawskich - Biur przy Bramie, czy duże zainteresowanie wynajmem w dwóch kolejnych budynkach, które są już w budowie. Możemy też ogłosić, że zawarliśmy pierwsze umowy najmu w budynku Moje Miejsce w Warszawie oraz prowadzimy zaawansowane negocjacje na większą powierzchnię kompleksu Face2Face w Katowicach. Z optymizmem patrzymy w przyszłość, dlatego w 2018 r. rozpoczęliśmy budowę czterech biurowców i do końca pierwszego kwartału 2019 r. rozpoczniemy budowę pięciu kolejnych w miastach regionalnych.

Po ponad dwóch latach budowy, w połowie listopada oddaliśmy do użytku centrum handlowe Libero w Katowicach. Inwestycja została świetnie przyjęta przez odwiedzających i miasto. To blisko 45 tys. mkw. powierzchni, która w pełni została wynajęta renomowanym firmom. Zgodnie z najnowszymi trendami, około 20% powierzchni Libero zostało przeznaczone na strefę rozrywkowo-usługową, dzięki czemu ten obiekt działa także w niedziele bez handlu. Libero jest bardzo dobrym projektem, dlatego jesteśmy przekonani że będzie cieszyć się dużym zainteresowaniem długoterminowych inwestorów.

Mamy komfortową sytuację płynnościową, która w pełni zabezpiecza nasze potrzeby inwestycyjne i rozwojowe.

Biorąc pod uwagę wyniki i płynność finansową, zadeklarowaliśmy dywidendę zaliczkową z zysku za 2018 r. w wysokości 0,5 zł na jedną akcję.

Zgodnie z harmonogramem postępują prace budowlane w naszej kolejnej inwestycji handlowej - Galerii Młociny w Warszawie, która cieszy się dużym zainteresowaniem najemców. Projekt jest już w około 90% wynajęty. Głównym czynnikiem sukcesu tego projektu jest połączenie wyjątkowej strefy gastronomiczno-rozrywkowej, która zajmie około 20% powierzchni, z przemyślanym doborem najemców handlowych. Na otwarcie Galerii Młociny zapraszam już w drugim kwartale 2019 r.

Sytuacja finansowa Grupy Echo Investment jest doskonała. W trzech kwartałach 2018 r. wypracowaliśmy 158 mln zł skonsolidowanego zysku netto, a na koniec okresu mieliśmy na kontach zgromadzone 522 mln zł. Kilka tygodni temu uplasowaliśmy wśród inwestorów indywidualnych pięcioletnie obligacje o wartości 50 mln zł. W listopadzie sprzedaliśmy pozostałe akcje EPP. Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) z akcji EPP wynosiła około 15%, licząc z dywidendami. Mamy komfortową sytuację gotówkową, która w pełni zabezpiecza nasze potrzeby inwestycyjne i rozwojowe. Biorąc pod uwagę wyniki i płynność finansową, zadeklarowaliśmy dywidendę zaliczkową z zysku za 2018 r. w wysokości 0,5 zł na jedną akcję.

Zachęcam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za trzeci kwartał 2018 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZEŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

01

1996 rok

Założenie Echo Investment

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

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

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

Zarząd

na 30 września 2018 r.



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

na 30 września 2018 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

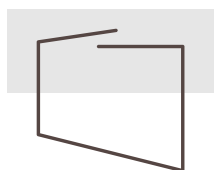
Strategia Grupy Echo Investment

02

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 związku z tym wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend. Nasza strategia opiera się na następujących filarach:

STRATEGIA ECHO INVESTMENT



POLSKA

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



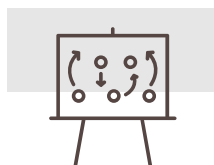
POZYCJA LIDERA

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



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

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 kompletna 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.

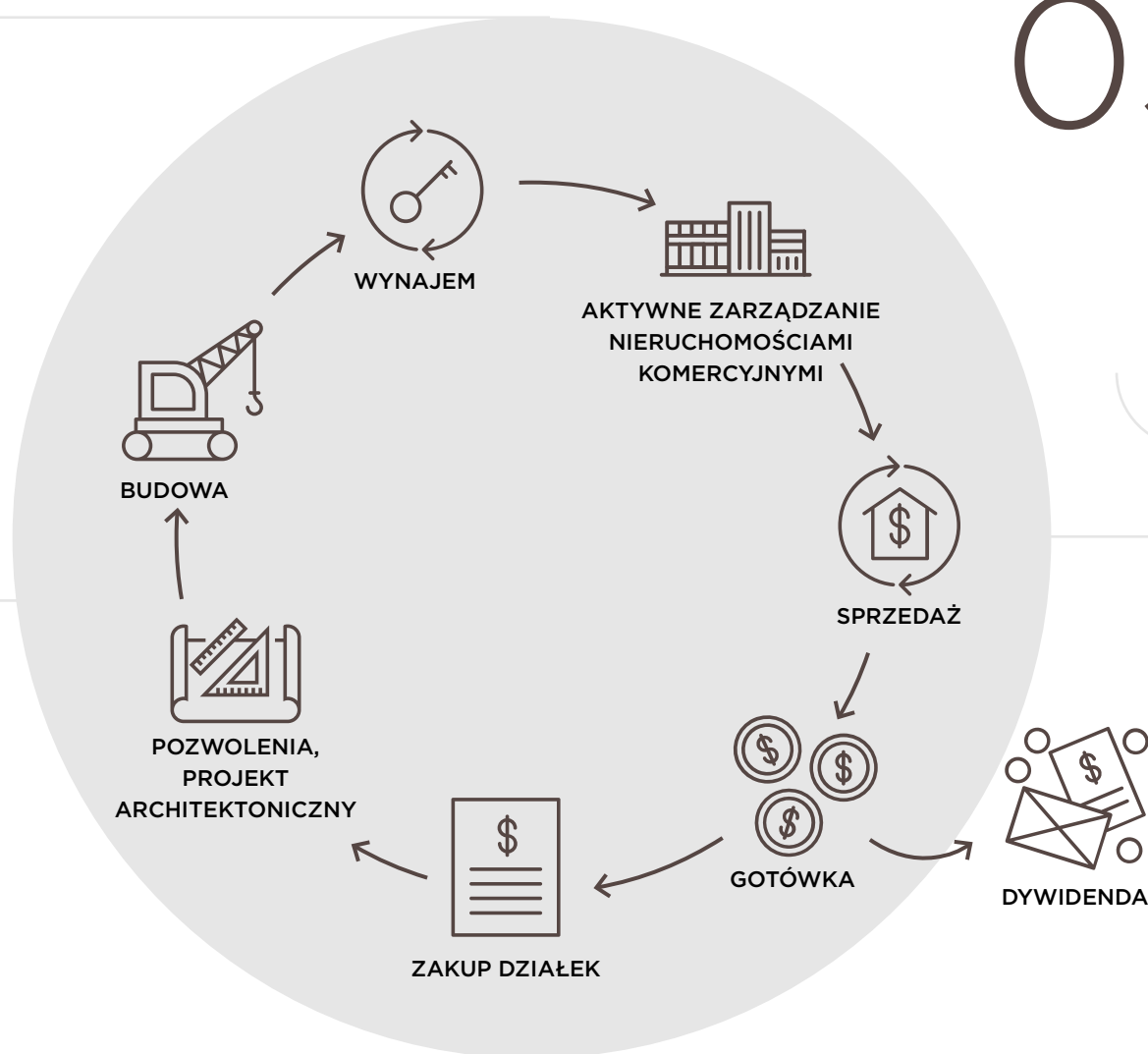


DUŻE PROJEKTY

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

03



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.

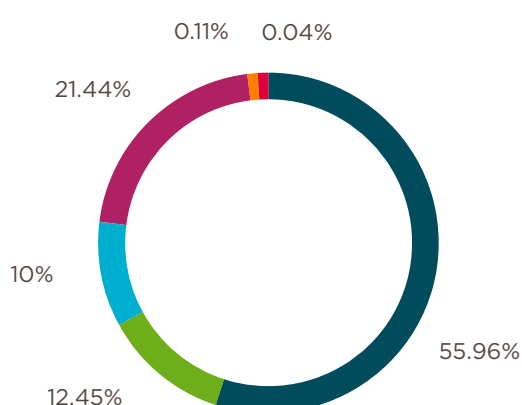
Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,
3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

04

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 30.09.2018 R.



Liczba akcji:

230 930 856	- PIMCO - Oaktree - Griffin Real Estate
51 383 105	- Nationale-Nederlanden OFE
41 269 000	- Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander
88 462 693	- Pozostali akcjonariusze
460 663	- Nicklas Lindberg - prezes zarządu
184 265	- Maciej Drozd - wiceprezes zarządu

4.1 Opis akcji

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 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 Spółki jest konsorcjum funduszy Pacific Investment Management Corporation (PIMCO), Oaktree Capital Management i Griffin Real Estate – poprzez spółkę Lisala sp. z o.o.

Dane o strukturze akcjonariatu na 30 września 2018 r. wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 25 kwietnia 2018 r.

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

05

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

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nimi 30 września 2018 r. i w trakcie pierwszych trzech kwartałów 2018 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

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

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



Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2018 r.

06

50 mln pln

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

6.1 Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji dla inwestorów indywidualnych

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

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

140 mln pln

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

6.2 Emisja obligacji o wartości 140 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2004 r., Echo Investment 23 kwietnia 2018 r. wyemitowało obligacje kuponowe o łącznej wartości 140 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 25 kwietnia 2022 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów wynoszącą 2,9%. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

6.3 Wejście w segment mieszkań na wynajem – Resi4Rent



Szczegóły dotyczące projektów, które wejdą do platformy Resi4Rent znajdują się w punkcie 11.2 na stronie 37

Echo Investment podpisało z R4R S.à.r.l. – podmiotem kontrolowanym przez fundusz zarządzany przez jedną z czołowych firm zarządzających inwestycjami na świecie – umowę ramową, której celem jest stworzenie pierwszej w Polsce prywatnej, instytucjonalnej platformy mieszkań na wynajem – Resi4Rent. Echo Investment będzie odpowiedzialne za planowanie, projektowanie i realizację inwestycji deweloperskich, które wejdą do platformy. Resi4Rent będzie samodzielnie zarządzało gotową platformą. Warunkiem zawarcia umowy była zgoda europejskich organów antymonopolowych, która została wydana 6 lipca 2018 r. Następnie, 20 lipca 2018 r. Echo Investment nabyło 30% udziałów upoważniających do wykonywania 30% głosów w spółce – wspólnym przedsięwzięciu, podczas gdy spółka R4R S.à.r.l. nabyła pozostałe 70% udziałów i głosów. Jednocześnie wspólnicy zawarli umowę regulującą zasady ładu korporacyjnego wspólnego przedsięwzięcia.



Budynek Resi4Rent w Browarach Warszawskich, Warszawa

15 września 2018 r. Resi4Rent przejęło od Echo Investment cztery projekty z ponad 1 200 mieszkańami w budowie: budynek kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie, projekt przy ul. Wodnej w Łodzi oraz projekty Rychtalska i Kępa Mieszczańska we Wrocławiu. Ich łączna wartość netto wynosi blisko 339 mln zł. Pierwsi mieszkańcy wprowadzą się do budynków Resi4Rent w trzecim kwartale 2019 r.

Resi4Rent zawarło umowę kredytową i umowę pożyczki z Bankiem Polska Kasa Opieki i innymi instytucjami finansowymi, która sfinansuje budowę czterech przejętych projektów na łączną kwotę 259 mln zł. Jednocześnie Echo Investment – wypełniając swoje zobowiązania do współfinansowania platformy – objęło nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Resi4Rent oraz udzieliło mu pożyczki, w rezultacie czego na konto Resi4Rent wpłynęło 41 mln zł. Platforma przygotowuje się do przejęcia kolejnych projektów z 1 700 mieszkań w przygotowaniu, których realizacja rozpocznie się w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

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

wiązanie do własności przy większej niechęci do zaciągania wieloletnich kredytów hipotecznych.

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

6.4 Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu

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

Cena sprzedaży wyliczona w oparciu o ustaloną formułę ilorazu NOI (przychód operacyjny pomniejszony o nieodzyskiwalne koszty operacyjne budynku) oraz wartości 6,873% (yield), co wynosi na dzień zawarcia umowy ok. 35,8 mln EUR. Wartość ta została powiększona o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne spółek celowych będących właścicielem budynku, a następnie pomniejszona o dług spółek celowych, koszty pozostałych do wykonania robót wykończeniowych i robót budowlanych, koszty okresów obniżki czynszów, jak również czynszu z lokali wynajętych, ale jeszcze nie przekazanych. Transakcja została przedpłacona poprzez objęcie przez Globalworth Poland obligacji o cenie emisyjnej wynoszącej 18 mln EUR w trybie oferty prywatnej.

Budynek o powierzchni ponad 14 200 mkw. jest w całości wynajęty. Głównym najemcą jest Nokia, powierzchnię biurową w West Link wynajęła również firma Hilti. Średnia długość trwania umów najmu przekracza 6 lat.



Biurowiec West Link z rzeźbą autorstwa Oskara Zięty, Wrocław



6.5 Zamknięcie transakcji biurowca Symetris Business Park II

W następstwie zawartych 30 września 2016 r. umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży siedmiu budynków biurowych do EPP, 26 lipca 2018 r. zamknięta została umowa sprzedaży budynku Symetris Business Park II za 19 mln EUR. Transakcję dotyczącą pierwszego etapu zamknięto w grudniu 2016 r., więc EPP stało się już właścicielem całego kompleksu Symetris Business Park zlokalizowanego przy al. Piłsudskiego w Łodzi. Sprzedany w lipcu budynek o powierzchni 9 700 mkw. jest w 94% wynajęty takim firmom, jak Philips Polska i Office Bistro. Średni ważony pozostały okres wynajmu budynku przekracza 9 lat. Cały kompleks ma zielony certyfikat BREEAM.

W ramach transakcji sprzedawca oraz kupujący zawarli umowę gwarancji czynszowej, na podstawie której kupujący otrzymał gwarancję pokrycia płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte. Opłaty związane z niewynajętą powierzchnią będą rozliczane w czasie przez 3 lata. Dodatkowo strony zawarły m.in. umowę na prace aranżacyjne, na podstawie której Echo Investment może otrzymać dodatkowe płatności w wysokości 2,6 mln EUR powiększone o VAT. Za usunięcie usterek sprzedawcy należy się również kwota 193 tys. EUR plus VAT. Sprzedawca jest z kolei zobowiązany do zapłacenia jednorazowej płatności 2,1 mln EUR związanej z określoną zmianą warunków zawarcia transakcji.

Ponieważ sprzedawany budynek należał do pakietu nieruchomości, które były w 25% współfinansowane przez EPP zgodnie z umową prawa do złożenia pierwszej oferty (right of first offer, ROFO), po zamknięciu transakcji EPP otrzymało 25% zysku z projektu. Do tej pory z umowy przedwstępnej zawartej w 2016 r., do zamknięcia pozostaje tylko jedna transakcja dotycząca trzeciego etapu krakowskiego kompleksu O3 Business Campus. Ponieważ budynek jest już ukończony i trwają zaawansowane rozmowy na temat wynajmu jego pozostałej powierzchni, Echo Investment spodziewa się zamknięcia tej transakcji do końca pierwszego kwartału 2019 r.

74,5 mln pln

Wartość transakcji sprzedaży biurowca Sagittarius Business House

6.6 Zamknięcie transakcji biurowca Sagittarius Business House

Echo Investment zawarło 21 sierpnia 2018 r. ostateczną umowę sprzedaży położonego we Wrocławiu biurowca Sagittarius Business House. Nabywcą jest Warburg-HIH Invest Real Estate – niemiecka firma zarządzająca funduszami nieruchomościowymi, która zakupiła budynek dla funduszu zarządzanego w imieniu jednego ze swoich inwestorów instytucjonalnych.

Wartość transakcji została ustalona jako iloraz przychodów operacyjnych netto (NOI) budynku i stopy kapitalizacji 6,175%, czyli wyniosła ok. 74,5 mln EUR. Kwota ta została pomniejszona m.in. o wartość okresów beczynszowych, koszty prac wykończeniowych budynku, a także inne koszty, a następnie zwiększona o wartość należności z tytułu czynszu oraz środki pieniężne. W rezultacie cena płatna na zamknięciu transakcji wyniosła ok. 68,5 mln EUR. Ponadto kwota 845 tys. EUR została zatrzymana i zostanie wypłacona do końca marca 2019 r. po usunięciu niewielkich usterek oraz dostarczeniu dokumentacji powykonawczej. Jednocześnie sprzedający i kupujący zawarli umowę na prace wykończeniowe części budynku, przewidującą wynagrodzenie dla Echo Investment, którego wysokość jest szacowana na ok. 2,1 mln EUR + VAT. Zostanie ono zapłacone po wykonaniu prac do końca września 2020 r. Sprzedający oraz kupujący zawarli również m.in. umowę gwarancji czynszowej, która przewiduje gwarancję pokrycia przez Echo Investment płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla niewynajętych części budynku, a także umowę gwarancji jakości i konstrukcji budynku.

Sagittarius Business House to nowoczesny biurowiec klasy A zlokalizowany przy ul. Suchej, w powstającej centralnej dzielnicy biznesowej Wrocławia. Budynek ma 25,6 tys. mkw. powierzchni najmu. Jego głównymi najemcami są EY oraz Bank of New York Mellon, które łącznie zajmują ponad 90% powierzchni. Budynek otrzymał pozwolenie na użytkowanie w drugim kwartale 2018 r. Zgodnie z umową o prawie do złożenia pierwszej oferty (right of first offer, ROFO), 25% kapitału własnego na budowę Sagittariususa dostarczyła spółka EPP, w związku z czym była uprawniona do 25% zysku z tego projektu.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

07

7.1. Uplasowanie 50 mln zł obligacji serii I wśród inwestorów indywidualnych

Echo Investment w dniach 11-19 października 2018 r. uplasowało wśród inwestorów indywidualnych obligacje serii I o łącznej wartości 50 mln zł. Oprocentowanie obligacji serii I jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4%. W ofercie uczestniczył Dom Maklerski PKO Banku Polskiego pełniący funkcję oferującego, w konsorcjum z Noble Securities S.A. i Centralnym Domem Maklerskim Pekao S.A. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego 9 listopada 2018 r.

Zarząd Echo Investment zamierza przeznaczyć pieniądze pozyskane z emisji na

finansowanie rozwoju biznesu. Obecnie grupa ma w budowie i przygotowaniu ponad 1,1 miliona mkw. biur, mieszkań i powierzchni handlowo-rozrywkowej.

Obligacje serii I zostały wyemitowane na podstawie prospektu emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w kwietniu 2018 r. Prospekt pozwala Echo Investment wyemitować obligacje dla inwestorów indywidualnych o wartości do 400 mln zł. Na jego podstawie Spółka uplasowała w maju obligacje o nominalnej wartości 50 mln zł. Obecna seria I była drugą transzą oferowaną w ramach tego programu.

7.2. Sprzedaż pakietu akcji EPP

Zgodnie ze strategią Grupy Echo Investment, spółka zależna Echo Prime Assets B.V. sprzedała 5 listopada 2018 r. ostatni pakiet akcji EPP N.V. w liczbie 15,3 mln sztuk. Cena sprzedaży pomniejszona o koszty transakcyjne wyniosła 17,1 mln EUR.

Wcześniej, w czerwcu 2018 r. Echo Investment sprzedało 35,4 mln sztuk akcji EPP, które stanowiły blisko 4,5% w kapitale tej spółki. Łączna wartość zawartych wówczas transakcji, pomniejszona o koszty transakcyjne, wyniosła ok. 40 mln EUR po uwzględnieniu różnic kursowych.

7.3. Otwarcie centrum handlowego Libero w Katowicach

Po dwóch latach prac budowlanych, 15 listopada 2018 r. Echo Investment otworzyło w Katowicach centrum handlowe Libero. Inwestycja ma blisko 45 tys. mkw. powierzchni, z czego 97% jest wynajęte. Na jej trzech kondygnacjach znajduje się ponad 150 sklepów i punktów usługowych. Zgodnie z najnowszymi trendami, około 20% powierzchni Libero zajmuje strefa gastronomiczno-rozrywkowa, mieszcząca restauracje i kawiarnie, multiplex sieci Helios, klub fitness Fabryka Formy i centrum medyczne. Położone na południu Katowic przy trasie DK81 Libero ma certyfikat ekologiczny BREEAM. Autorem projektu architektonicznego jest pracownia MOFO Architekci.

Budowa Libero kosztowała ponad 350 mln zł. W budynku pracuje obecnie około 1,5 tys. osób – pracowników najemców oraz obsługa centrum handlowego. Libero jest objęte umową prawa do złożenia pierwszej oferty z EPP (right of first offer, ROFO). Ponieważ EPP dostarczyło 25% wkładu własnego do tej inwestycji, to jest

uprawnione do 25% zysku z projektu po jego sprzedaży.

Libero jest 150. projektem wybudowanym przez Echo Investment, a po jego zakończeniu liczba oddanych przez firmę metrów kwadratowych powierzchni handlowej, mieszkaniowej, biurowej i hotelowej przekroczyła 1,5 mln.



Centrum handlowe Libero, Katowice



Otwarcie centrum handlowego Libero, Katowice

Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa

08

8.1 Rynek mieszkaniowy



Sprzedaż mieszkań spada, ale ceny rosną

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

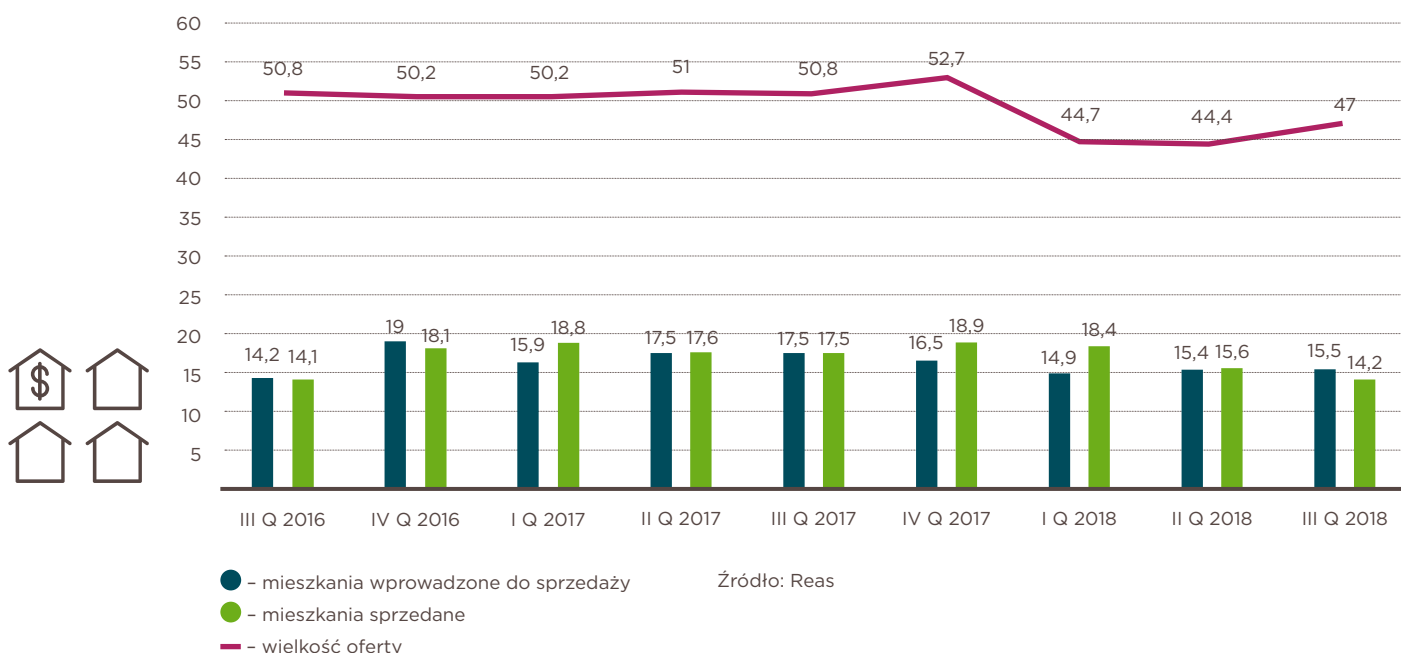
- ↑ - Bardzo optymistyczna
- ↗ - Optymistyczna
- - Stabilna
- ↘ - Pesymistyczna
- ↓ - Bardzo pesymistyczna

Liczba sprzedawanych mieszkań na sześciu głównych rynkach Polski (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi) od początku roku spada – wynika z badań REAS. Trzeci kwartał 2018 r. zaowocował blisko 9% spadkiem liczby transakcji w porównaniu do drugiego kwartału, oraz 19% spadkiem w ujęciu rok do roku. W rynkowym szczycie, który przypadł na czwarty kwartał 2017 r., deweloperzy sprzedali 18,9 tys. mieszkań, natomiast liczba transakcji zawartych w trzecim kwartale 2018 r. wyniosła już tylko 14,2 tys. Analitycy REAS szacują, że w całym 2018 r. deweloperzy sprzedadzą na sześciu głównych rynkach ok. 62,5 tys. mieszkań (o 14%

mniej niż w 2017 r.), natomiast wprowadzą do oferty ok. 60,6 tys. (o 10% mniej niż przed rokiem).

W stosunku do najlepszego kwartalnego wyniku sprzedaży (IV kwartał 2017 r.), największy spadek sprzedaży odnotowany został we Wrocławiu, gdzie liczba sprzedanych mieszkań była o ponad 42% niższa. Niemal 36% redukcji zanotował Poznań, a na stołecznym rynku wyniosła ona 30,5%. Jedynym rynkiem, który poprawił wyniki sprzedaży w stosunku do rezultatu z końca czerwca, było Trójmiasto (+6,4%). Od stycznia do końca września 2018 r. deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 46,4 tys. lo-

RYNEK MIESZKANIOWY W SZEŚCIU NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJACH POLSKI: WARSZAWA, KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, ŁÓDŹ [W TYS. SZTUK]



kali, czyli o 9,5% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. W konsekwencji, na koniec września 2018 r. oferta wynosiła 46,8 tys. lokali, czyli spadła przez ostatnie 12 miesięcy o 3,9 tys.

Ceny mieszkań we wszystkich dużych miastach rosną. Wynika to z rosnących kosztów budowy i gruntów, silnego popytu, który wciąż przewyższa podaż oraz wprowadzania do oferty większych i droższych mieszkań. W trzecim kwartale średnia cena mieszkań w ofercie zwiększyła się o 1,8% w ujęciu kwartał

do kwartału, natomiast w ujęciu rocznym – o 9,9%. Mieszkania najbardziej zdrożały w Warszawie (14,2%), Wrocławiu (13,6%) i Łodzi (9,3%).

Analitycy REAS spodziewają się, że obecna sytuacja na rynku nie doprowadzi jednak do powtórki scenariusza sprzed dziesięciu lat i powstania bańki podażowej. Głównym argumentem jest to, że pomimo spadku liczby transakcji, wskaźnik czasu wyprzedaży ofert wciąż spada.



Osiedle Reset, Warszawa

8.2 Rynek biurowy



W stolicy brak powierzchni dostępnej „od zaraz”

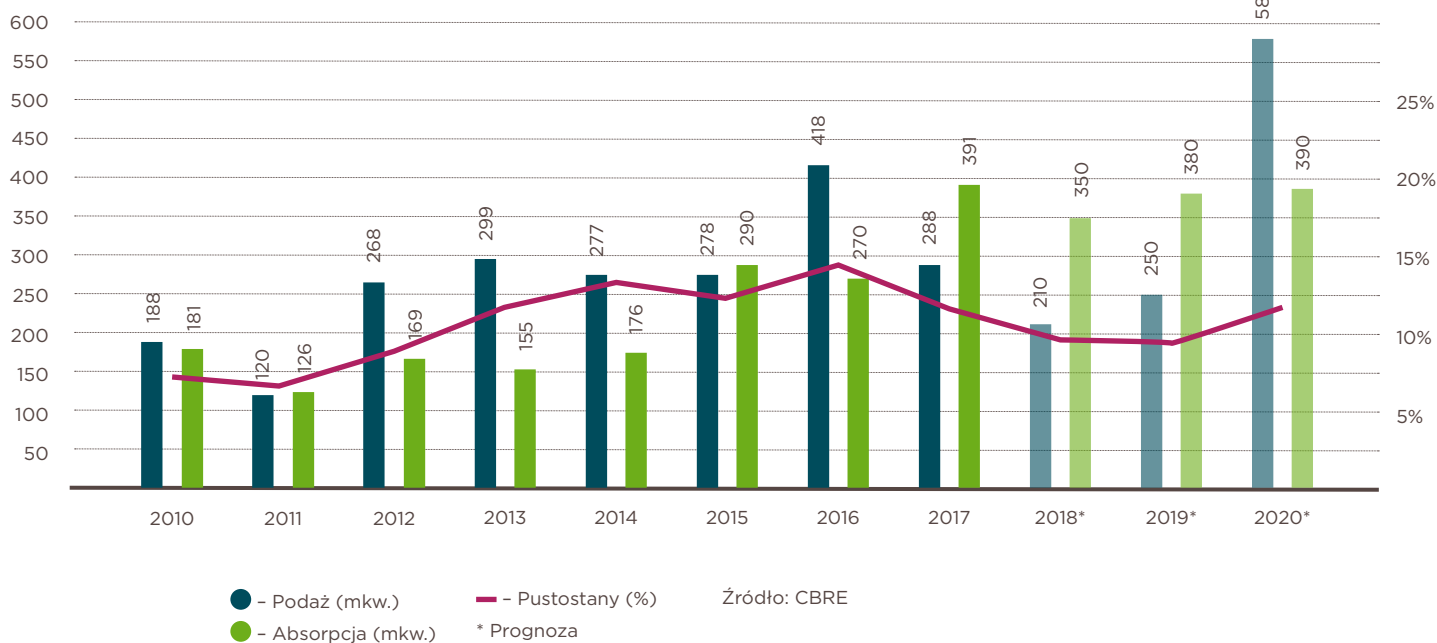
Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową w Warszawie jest wysokie. Aż 57% warszawskich biurowców ma obecnie mniej niż 200 mkw. pustej powierzchni. Jednocześnie 80% firm, które szukają biura, potrzebują większej powierzchni. Taka rozbieżność może oznaczać krótkoterminową presję na wzrost stawek czynszów w gotowych budynkach – wskazują analitycy firmy CBRE.

W czwartym kwartale 2018 r. do użytku zostanie oddane zaledwie 70,4 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej. Taka powierzchnia została też wchłonięta przez rynek w trzecim kwartale, więc rynek utrzymuje

się w równowadze. Współczynnik powierzchni niewynajętych w Warszawie osiągnął najniższy poziom od początku 2013 r. i wyniósł 10%. Zwiększonej podaży biur można się spodziewać dopiero w połowie 2019 r. Łącznie w latach 2019-2020 na rynek warszawski ma być dostarczone niemal 650 tys. mkw. powierzchni.

Analitycy CBRE wskazują, że po wzroście stawek czynszów w pierwszej połowie roku w centrum, obecnie możliwy jest krótkotrwały wzrost stawek w istniejących budynkach. W dłuższej perspektywie oddanie dużej liczby budynków w okolicach Ronda Daszyńskiego osłabi presję cenową.

**PODAŻ, ABSORPCJA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW
W WARSZAWIE [TYS. MKW.]**



859

tys. mkw.

Szacunek powierzchni wynajętej w Warszawie w całym 2018 r.

Od lipca do września oddano do użytku tylko dwa budynki z 16 tys. mkw. powierzchni. Absorpcja powierzchni biurowej wyniosła 72,7 tys. mkw. Analitycy CBRE szacują, że w całym roku liczba ta wyniesie 350 tys. mkw. Miesiące wakacyjne charakteryzowały się mniejszą aktywnością najemców, co przełożyło się na zawarcie transakcji wynajmu 209 tys. mkw. powierzchni. Od początku roku wynajęto łącznie 634,7 tys. mkw., co jest o blisko 8% więcej niż w analogicznym okresie 2017 r. Największą transakcją była

ekspansja i przedłużenie umowy Deloitte (ponad 22,1 tys. mkw.) w budynku Q22, wybudowanym przez Echo Investment.

Do najbardziej aktywnych najemców zaliczały się firmy z sektora usług profesjonalnych – doradztwo, prawnicy oraz coworkingi. Ich udział w wolumenie najmu to aż 40%. Tylko w minionym kwartale firmy coworkingowe wynajęły ponad 33 tys. mkw. i odpowiadały za 16% całkowitego popytu odnotowanego w Warszawie w trzecim kwartale 2018 r.



Rynek biurowy – miasta regionalne

Regiony doganiają Warszawę

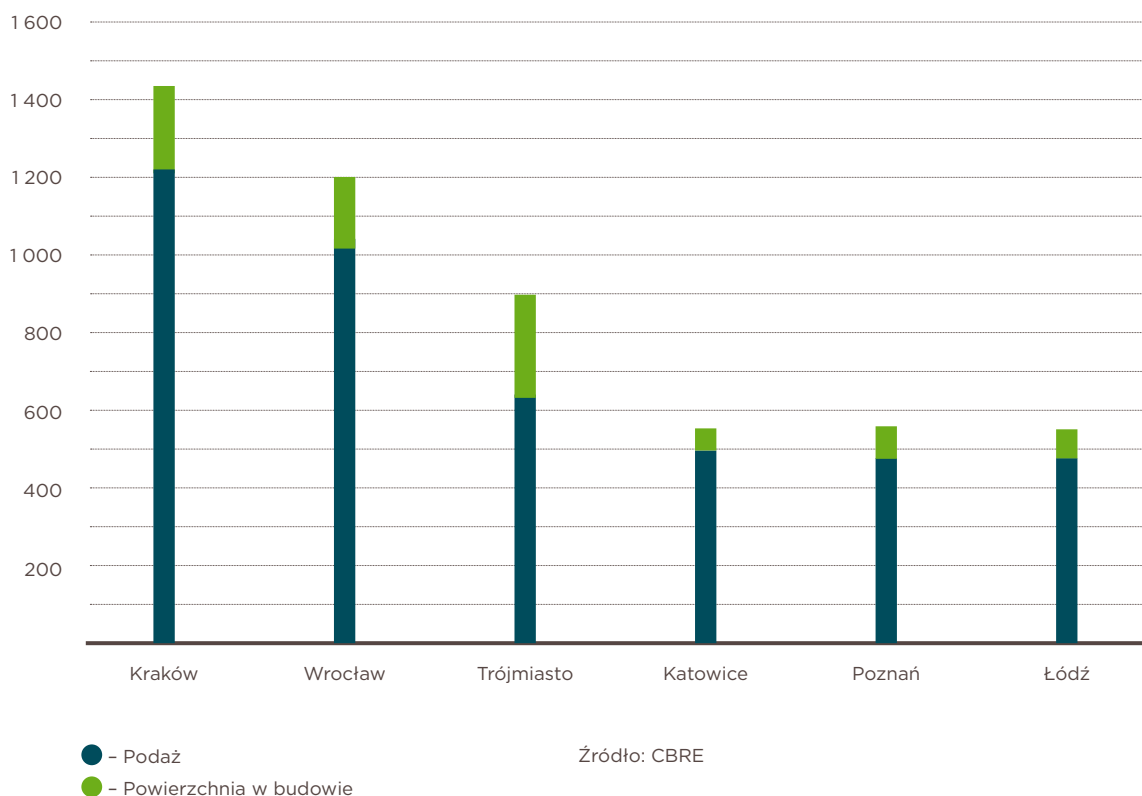
W ciągu trzech kwartałów 2018 r. w miastach regionalnych przybyło ponad dwa razy więcej nowoczesnej powierzchni biurowej niż w Warszawie (430 tys. mkw. wobec 190 tys. mkw.). Aż 36% udział w regionalnym rynku ma Kraków, a po 16% Wrocław i Trójmiasto. Co więcej, regionalny wskaźnik pustostanów jest niższy niż w Warszawie (9,6% vs. 10%), a najtrudniej o biuro w Poznaniu i Trójmieście – wynika z najnowszego raportu CBRE. Na koniec trzeciego kwartału 2018 r. łączny zasób powierzchni biurowej w miastach regionalnych wyniósł 4,81 mln mkw., co oznacza 10% wzrost. Ekspert CBRE prognozuje, że w 2019 r. łączny zasób powierzchni biurowej w miastach regionalnych przekroczy 5 mln mkw.

W miastach regionalnych także buduje się więcej, niż w stolicy. W realizacji są inwestycje, które dadzą łącznie ponad 805 tys. mkw. powierzchni biurowej, gdy w Warszawie buduje się ponad 747 tys. mkw. O powierzchnię biurową najtrudniej jest w Trójmieście i Poznaniu, gdzie wskaźnik pustostanów spadł poniżej 7%. W Łodzi, Wrocławiu i Krakowie poziom pustostanów jest na poziomie ogólnopolskim – ok. 10%.

W ciągu trzech kwartałów 2018 r., w siedmiu głównych miastach regionalnych Polski wynajęto ponad 421 tys. mkw.: najczęściej w Krakowie (blisko 46 tys. mkw.) oraz Trójmieście (40 tys. mkw.). Trójmiejski rynek szybko goni stolicę Małopolski i Dolnego Śląska, które już teraz mają ponad 1 mln mkw. powierzchni i wysoki stabilny popyt.

Czynsze bazowe w miastach regionalnych osiągnęły poziom 10,50 –15 EUR za 1 mkw. miesięcznie. Analitycy CBRE zakładają, że w związku z coraz większym zapotrzebowaniem i wciąż niskim poziomem dostępnej powierzchni, na przełomie roku 2018 i 2019 może pojawić się presja na zwiększenie czynszów. Aby zapewnić stabilny rozwój rynku, konieczne jest zwiększenie tempa budowy nowych biurowców, bo obecna powierzchnia biur nie zaspokaja potrzeb najemców, przesuując siłę rynkową zdecydowanie w stronę właścicieli budynków.

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH [TYS. MKW.]



8.3 Rynek powierzchni handlowej



Centra handlowe w dobrej kondycji mimo zakazu handlu w niedzielę

Pomimo wprowadzenia częściowego zakazu handlu w niedzielę rozwój rynku powierzchni handlowych w Polsce nie zwalnia tempa. Wg Cushman & Wakefield, planowana podaż na koniec 2018 r. powinna osiągnąć najwyższy w ostatnich trzech latach poziom wynoszący ok. 490 tys. mkw. Tegoroczne centra handlowe w 52% powstały lub powstaną w miastach powyżej 400 tys. mieszkańców, a 42% - w miejscowościach poniżej 100 tys. mieszkańców. Średnie nasycenie powierzchnią handlową w Polsce - wg Colliers - wynosi 306 mkw. na 1 tys. mieszkańców.

Na koniec września łączne zasoby powierzchni handlowej w Polsce wyniosły ponad 14,4 mln mkw., a w trzecim kwartale powiększyły się o 20 tys. mkw. - wynika z analiz Cushman & Wakefield. Obecnie, w trakcie realizacji lub z wydanym pozwoleniem na budowę jest ponad 800 tys. mkw. powierzchni handlowej. Prawie 40% tej liczby zostanie oddane do użytku do końca bieżącego roku. Planowana podaż w 2018 r. powinna wynieść łącznie około 490 tys. mkw., co będzie najwyższym wynikiem od trzech lat. W dużych aglomeracjach dominują duże centra

handlowo-rozrywkowe (np. Galeria Libero w Katowicach), koncepty wielofunkcyjne (np. Centrum Praskie Koneser) lub rozbudowy obiektów (np. Atrium Promenada w Warszawie z otwarciem nowej powierzchni w czwartym kwartale 2018 r.). W mniejszych miastach powstają głównie niewielkie obiekty, parki handlowe lub centra convenience.

W trzecim kwartale bieżącego roku na ekspansję na polskim rynku handlowym zdecydowało się pięć nowych marek: włoska San Marina z obuwiami, torebkami i akcesoriami (Wroclavia), Ximi Vogue - chińsko-koreańska marka oferująca akcesoria do domu i zabawki (Galeria Wileńska), Kocca - włoska marka modowa, Saffiano oferująca torebki od znanych projektantów (Galeria Północna), a także Armani Exchange z pierwszym sklepem otwartym w Galerii Mokotów. Trwa ekspansja najemców z sektora rozrywkowo-rekreacyjnego, m.in. sieci kin (np. Helios w Galeria Wiślanka w Żorach), parków trampolin (np. Jump World w Tesco Widzew w Łodzi), klubów fitness (np. Just Gym w M1 w Poznaniu) oraz placów zabaw dla dzieci (np. Fikołki w Galerii Mazovia w Płocku).



14,4 mln mkw.

To łączna powierzchnia handlow w Polsce, wg C&W.

8.4 Rynek inwestycyjny



Łączna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce wyniosła po trzech kwartałach roku nieco ponad 5 mld EUR – wynika z analiz CBRE. Polska pozostaje dominującym rynkiem nieruchomości w Europie Środkowej – przypada na nią 59% całkowitej wartości transakcji zawartych w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii i Słowacji. Dużej wartości zawieranych transakcji towarzyszy ciągłe spadanie wartości stóp kapitalizacji, które są obecnie najniższe w dekadzie i wynoszą 4,75% dla najlepszych biurowców (równie niskie są w Czechach) i 5% dla centrów handlowych (jedynie w Czechach są niższe – wynoszą 4,5%).

W trzecim kwartale wartość transakcji inwestycyjnych zawartych na warszawskim rynku biurowym wyniósł ok. 770 mln EUR, a w całym roku – ponad 1,2 mld EUR. To dwukrotnie więcej niż w całym roku 2017.

Największą część transakcji przypada na sektor nieruchomości handlowych – wg Cushman&Wakefield wynosi 2,14 mld EUR, czyli stanowi 45% wartości wszystkich inwestycji. Od początku roku właściciele zmienili centra handlowe o łącznej powierzchni ponad 1,24 mln mkw., czyli 8,5% całkowitej powierzchni handlowej w Polsce.

Analitycy obu agencji są zgodni, że 2018 r. będzie rekordowy pod względem wartości zawartych transakcji w całej historii polskiego rynku nieruchomości komercyjnych, pod warunkiem, że uda się zrealizować transakcje zaplanowane do końca roku. Dodatkowym atutem Polski jest awans do grupy rynków rozwiniętych według FTSE Russel, który wzmacnia zainteresowanie inwestorów naszym rynkiem i świadczy o tym, że jesteśmy postrzegani jako atrakcyjne, a zarazem bezpieczne, miejsce do lokowania kapitału.



5 mld EUR

Wartość transakcji zawartych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce od początku roku.

8.5 Rynek budowlany



Wysoki popyt, spadająca rentowność

Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że od początku roku utrzymuje się duży wzrost wartości produkcji budowlano-montażowej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego: od stycznia do końca września 2018 r. produkcja budowlano-montażowa była o 19,8% wyższa niż przed rokiem. Ta dynamika wynika głównie z bardzo dobrej koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego, a także na rynku biurowym i magazynowo-przemysłowym. Pozytywny wpływ ma również przyspieszenie inwestycji drogowych i kolejowych w sektorze publicznym oraz trwające od końca 2017 r. ożywienie inwestycji w samorządach.

Jednocześnie spiętrzenie inwestycji przełożyło się na wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, które w ciągu dziewięciu miesięcy 2018 r. wzrosły o 2,4% w ujęciu rok do roku, natomiast w samym wrześniu były o 3,3% wyższe niż przed rokiem. Zda-

niem GUS, ceny w budownictwie wzrosły we wrześniu we wszystkich rodzajach działalności. Według firmy badawczej SPECTRIS, w 2019 r. branża budowlana jeszcze doświadczy wzrostu kosztów, m.in. w wyniku podwyższenia płacy minimalnej, rosnących cen paliw, a także energii elektrycznej. Zarząd Echo Investment obserwuje jednak, że dynamika wzrostu cen ustabilizowała się w porównaniu do dynamiki obserwowanej w pierwszej połowie roku.

Wyzwaniem dla firm budowlanych pozostaje rynek pracy, z uwagi na rosnącą presję płacową (od stycznia do końca września 2018 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w ujęciu rok do roku o 7,2%). Zgodnie z planami rządowymi, płaca minimalna w budownictwie na 2019 r. ma wynieść 2 250 zł brutto (w 2018 r. – 2 100 zł), zaś stawka godzinowa ma wzrosnąć z 13,70 zł do 14,70 zł. To dla pracodawców oznacza wyższe wydatki na

ZUS i konieczność wypłaty wyższych wszystkich świadczeń pracowniczych, w których bazą przeliczeniową jest płaca minimalna.

Pomimo, że popyt na usługi budowlane będzie nadal wysoki, spodziewane jest pogarszanie sytuacji przedsiębiorstw tej branży. Rosnące koszty wykonawstwa powodują bowiem spadek marżowości zawartych kontraktów. Według Euler Hermes w pierwszym półroczu 2018 r. niewypłacalność firm budowlanych wzrosła o 22%.

W najbliższych kwartałach największym wyzwaniem przed deweloperami będzie utrzymanie w ryzach kosztów wykonawstwa oraz ciągłości pracy na budowach. Chodzi o takie zarządzanie procesami budowlanymi i współpracą z podwykonawcami, które zapewni niezakłóconą kontynuację prac. Ze względu na potencjał finansowy i organizacyjny, duże firmy deweloperskie mają w tej sytuacji przewagę. Echo Investment jest generalnym wykonawcą na znacznej liczbie swoich budów, dzięki czemu rozpoznaje ryzyka kiedy tylko się pojawiają i ma więcej czasu na prawidłowe zarządzanie nimi.



Segmenty biznesowe Grupy Echo Investment - osiągnięcia oraz perspektywy rozwoju

09

9.1. Segment mieszkaniowy

Przewaga konkurencyjna dzięki technologii i wielofunkcyjnym projektom

Echo Investment sprzedało w pierwszych trzech kwartałach 2018 r. 718 mieszkań i przekazało klientom 396 lokali. Włączając dane październikowe, dotychczasowa sprzedaż wyniosła 786 mieszkań, a przekazań – 511. Z powodu szybkiej wyprzedaży oraz bardzo dobrego popytu na rynku, w połowie roku Spółka zdecydowała dostosować tempo sprzedaży, by utrzymać wysokość marży. Zgodnie z nowym podejściem, w momencie zakończenia projektu około 20% lokali powinno znajdować się jeszcze w ofercie. Taka strategia wpływa korzystnie na rentowność inwestycji i zoptymalizuje sprzedaż.

Od początku roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji, w których łącznie znajduje się 813 mieszkań. To krakowskie Dom pod Wilgą II i Apartamenty GO, Osiedle Jaśminowe III oraz Park Sowińskiego IV w Poznaniu, łódzkie Osiedle Jarzębinowe IV oraz Browary Warszawskie A, a w najbliższych dniach dołączy do listy także poznańskie Osiedle Perspektywa I.

Do oferty Spółka wprowadziła natomiast projekty: Rydla 32 w Krakowie, Osiedle Jaśminowe IV w Poznaniu, Moje Miejsce, Osiedle Reset II i Browary Warszawskie E w Warszawie, Osiedle Jarzębinowe VI w Łodzi, a także Grota 111 III oraz Ogrody Graua we Wrocławiu. Do końca roku Spółka zamierza wprowadzić do sprzedaży Esencja Apartamenty w Poznaniu (dawniej – Garbary). Łącznie w całym

roku Echo Investment rozpocznie budowę 950 mieszkań.

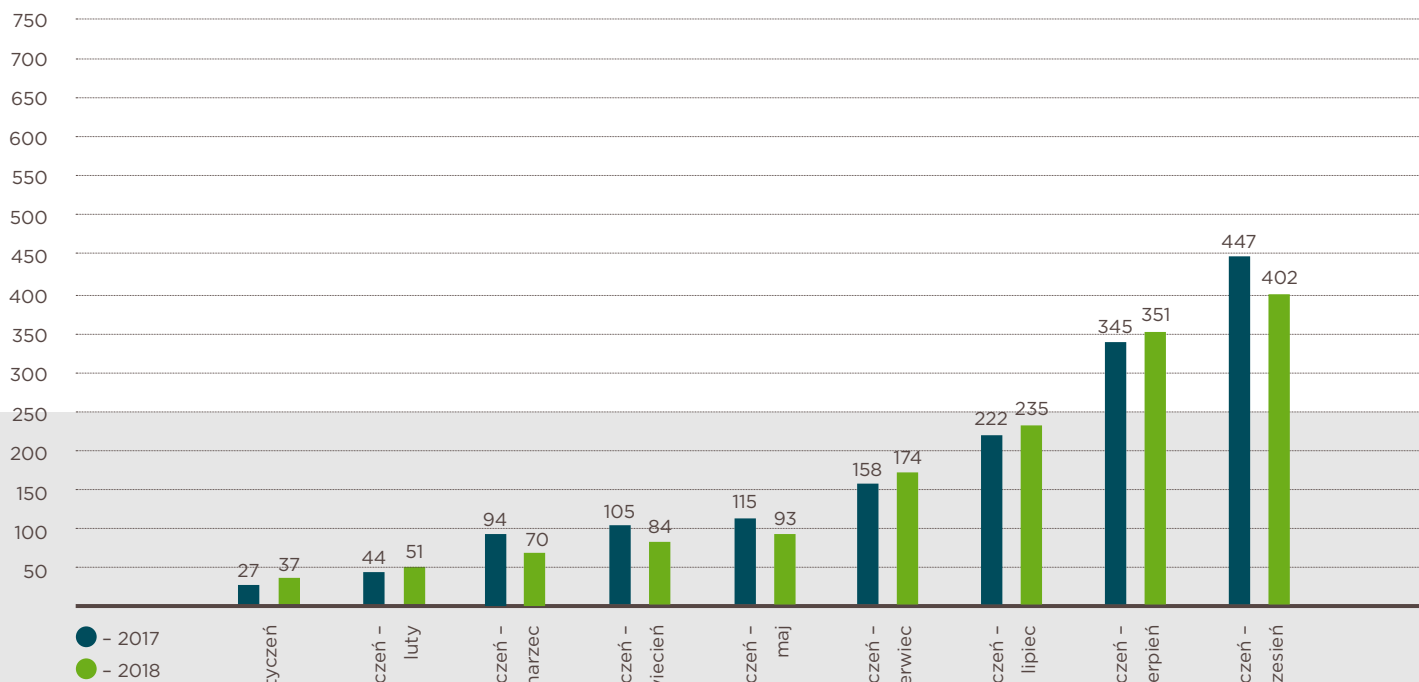
Spółka buduje przewagi konkurencyjne na rynku mieszkaniowym m.in. poprzez technologię. W maju 2018 r. rozpoczęła współpracę z Somfy – światowym dostawcą automatyki domowej. Pozwoli ona uatrakcyjnić ofertę mieszkaniową przez dodanie do wszystkich mieszkań specjalnie stworzonego dla Echo urządzenia Tahoma – serca zintegrowanego systemu zarządzania funkcjonalnościami inteligentnego sterowania. Urządzenie będzie zamontowane w mieszkaniach we wszystkich nowych inwestycjach. W ciągu trzech lat Echo Investment chce stać się liderem branży w zakresie smart-rozwiązań i mieć w budowie i ofercie 4,5 tys. mieszkań wyposażonych w inteligentne serce. Dodatkowym atutem mieszkań Echo Investment jest fakt, że znaczna ich część powstaje w wielofunkcyjnych, miastotwórczych projektach, które zapewniają pełną infrastrukturę oraz usługi miejskie. Przykładami takich projektów są Browary Warszawskie, Moje Miejsce czy Osiedle Reset w Warszawie.

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

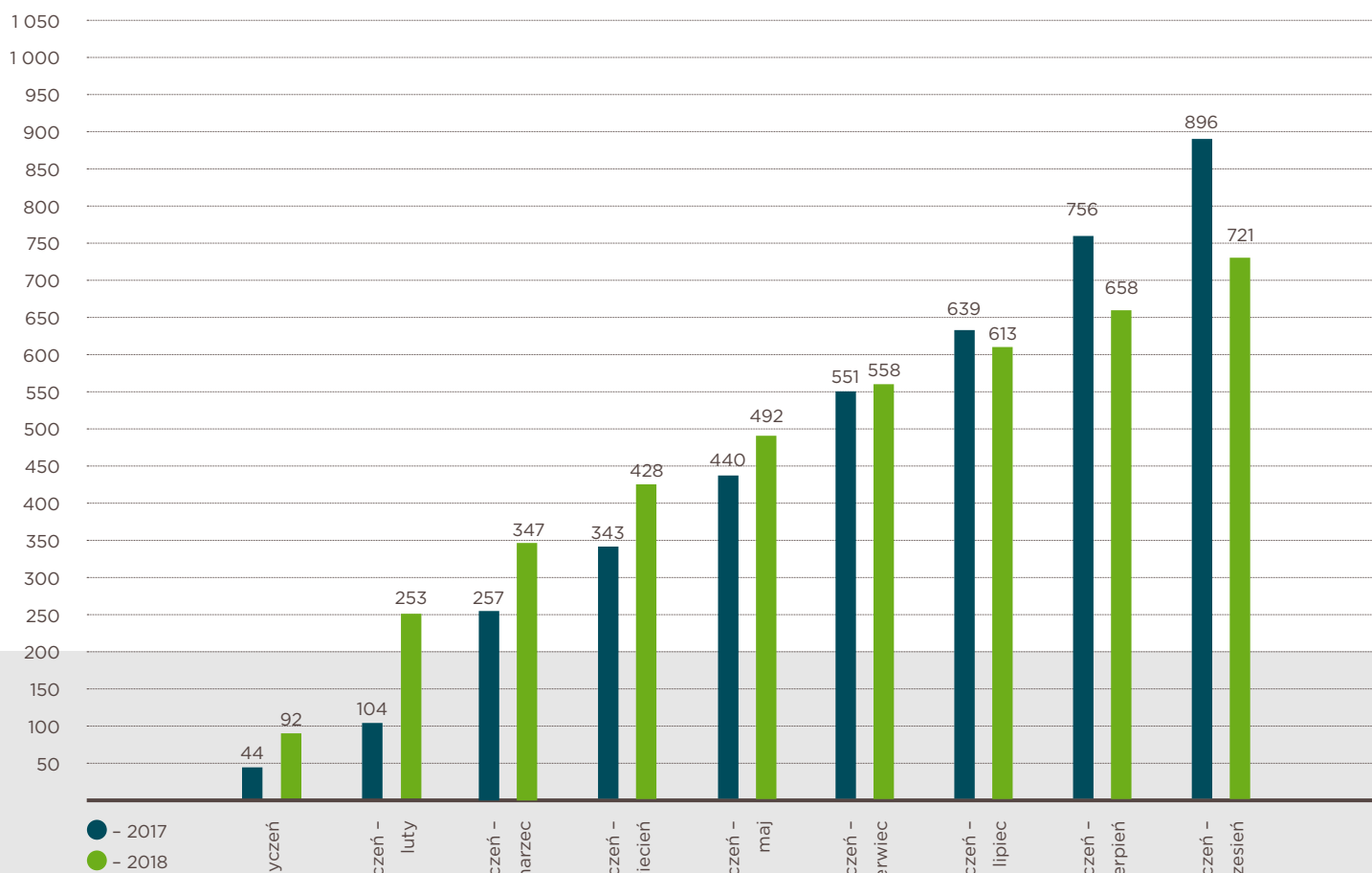


Więcej szczegółów o powstaniu platformy Resi4Rent znajduje się w punkcie 6.3 na stronie 15

PRZEKAZANIA MIESZKAŃ [W SZT.]



SPRZEDAŻ MIESZKAŃ ECHO INVESTMENT [W SZT.]



9.2 Segment biurowy

Sprzedaż biurowców i rozpoczynanie budowy nowych

W pierwszym półroczu 2018 r. Echo Investment oddało do użytkowania budynki O3 Business Campus III w Krakowie oraz wrocławskie Sagittarius Business House i West Link. Każdy z nich w momencie oddawania do użytkowania był przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży. Dodatkowo w grudniu do użytku zostanie oddany pierwszy budynek biurowy Browarów Warszawskich – Biura przy Bramie, których najemcami są WeWork, Epam i L'Oréal Polska.

W czerwcu Spółka zamknęła transakcję sprzedaży West Linku do Globalworth Poland (dawniej Griffin Premium RE). Budynek jest w pełni wynajęty firmom Nokia i Hilti. W lipcu EPP kupiło od Echo Investment budynek Symetris Business Park II w Łodzi, który został oddany do użytku jeszcze w 2017 r. W sierpniu natomiast fundusz zarządzany przez Warburg HIH Invest został właścicielem Sagittarius-a, którego głównymi najemcami są EY oraz BNY Mellon.



Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży biurowców znajdują się w rozdziałach 06 i 07 na stronie 16 i 17.

W drugiej połowie roku rozpoczęły się prace budowlane przy dwóch kolejnych biurowcach Browarów Warszawskich: Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (K, G-H). Po sukcesie wynajmu pierwszego budynku, kolejne cieszą się dużym zainteresowaniem najemców: już na tym etapie Echo Investment prowadzi zaawansowane rozmowy o wynajmie 95% budynku Biur przy Willi.

Zgodnie z harmonogramem postępują prace przy budowie pierwszego biurowca kompleksu Moje Miejsce, przy ul. Beethovena w Warszawie. Obecnie budynek jest w 36% wynajęty m.in. spółce Havas Media, City Space, ANG i DuPont Polska. Postęp wynajmu i zainteresowanie najemców sprawia, że na przełomie grudnia i stycznia 2019 r. Echo Investment

rozpocznie budowę drugiego budynku o powierzchni blisko 17 tys. mkw.

Ze względu na dobry odbiór projektu Face2Face przy ul. Grundmanna w Katowicach, Echo Investment zdecydowało się przyspieszyć start budowy drugiego budynku. Obecnie dział wynajmu prowadzi zaawansowane rozmowy z dużymi najemcami zainteresowanymi wynajęciem znacznej powierzchni w każdym z dwóch budynków. Podpisanie pierwszych umów jest spodziewane do końca 2019 r.

Ponadto spółka przygotowuje się do rozpoczęcia budowy biurowców React w Łodzi, West 4 Business Campus i biurowca przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu.

9.3 Segment powierzchni handlowej

Najważniejszym wydarzeniem w dziale centrów handlowych w drugiej połowie 2018 r. było otwarcie Libero w Katowicach, które nastąpiło 15 listopada – tuż przed największym, bożonarodzeniowym sezonem zakupowym. Inwestycja ma blisko 45 tys. mkw. powierzchni i jest w 97% wynajęta. Znajduje się w niej ponad 150 sklepów, punktów usługowych i restauracji, a także kino, kręgielnia i pub piłkarza Arkadiusza Milika. Usługi i strefa gastronomiczno-rozrywkowa, zgodnie z przy-

jętą strategią, zajmują łącznie blisko 20% powierzchni, co jest odpowiedzią na najnowsze trendy w sektorze handlowym. Otwarcie Libero wypełnia lukę handlową na południu Katowic – obszarze, który rozwija się najszybciej w całej aglomeracji śląskiej oraz ściągą najbardziej zamieszkańców. Otwarcie Libero towarzyszy zakrojona na dużą skalę akcja marketingowa, która pomoże wypromować jego markę i zachęci klientów do odwiedzania.

Centrum handlowe Libero, Katowice



Budowa Galerii Młociny w Warszawie przebiega zgodnie z harmonogramem i powinna zakończyć się w marcu 2019 r. Obecnie ukończony jest stan surowy budynku, trwają prace przy fasadzie i instalacjach. Pierwsi, najwięksi najemcy – m.in. operatorzy kina i kilku sklepów odzieżowych – już przejęli swoje lokale i rozpoczęli prace wykończeniowe.

Galeria Młociny jest już w 87% wynajęta. W ostatnich miesiącach do listy najemców dołączyły m.in. KappAhl, Newbie, Solar, Calypso czy Green it. W całym budynku zmieści się około 220 sklepów i punktów usługowych, 6 tys. mkw. biur, które zajmie Inter Cars, centrum medyczne, klub fitness, restauracje i kawiarnie i pierwsze w dzielnicy wielosalowe kino. 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 powstaje tuż przy węźle Młociny, w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, linii tramwajowych, autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe dla 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). Echo Investment jest ponadto odpowiedzialne za budowę i wynajem inwestycji.



Galeria Młociny, Warszawa

Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa

10

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 30.09.2018 R. [TYS. PLN]

	Aktywa	Zobowiązania
Mieszkania	1 074 601	385 740
Biura	1 140 859	389 684
Centra handlowe	840 304	222 129
Pozostałe	737 644	1 240 572
Razem	3 793 408	2 238 125

3,8 mld PLN

Całkowita wartość aktywów
na 30.09.2018 r.

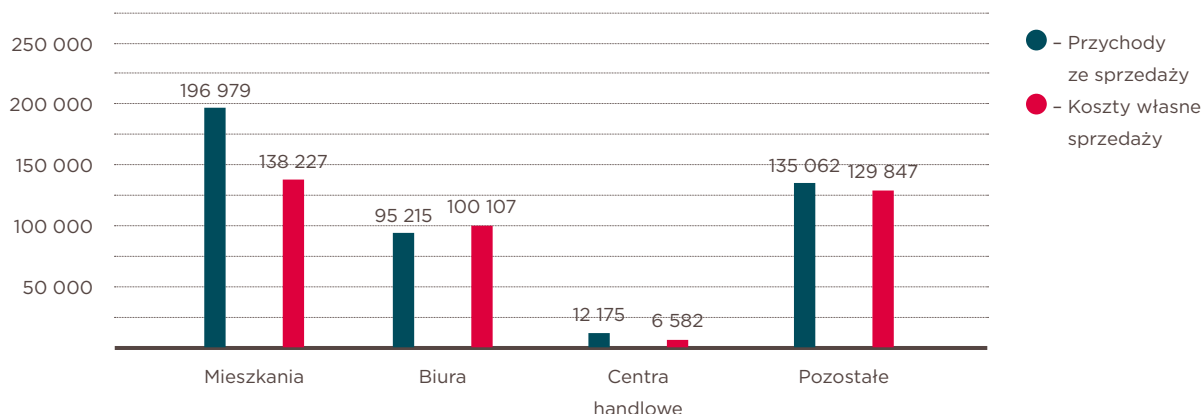
2,2 mld PLN

Całkowita wartość zobowiązań
na 30.09.2018 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2018 DO 30.09.2018 R. [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Wynik brutto ze sprzedaży
Mieszkania	196 979	138 227	58 752
Biura	95 215	100 107	(4 892)
Centra handlowe	12 175	6 582	5 593
Pozostałe	135 062	129 847	5 215
Razem	439 431	374 763	64 668

**PRZYPIISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW
WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES
OD 01.01.2018 DO 30.09.2018 R. [TYS. PLN]**



64,7 mln pln

Zysk brutto ze sprzedaży za trzy kwartały
2018 r.

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY SEGMENTU MIESZKANIOWEGO
ZA OKRESOD 01.01.2018 DO 30.09.2018 R. – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	193 904	137 734	56 170
Wynajem	2 267	190	2 077
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	808	303	505
Razem	196 979	138 227	58 752

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY SEGMENTU BIUROWEGO
ZA OKRESOD 01.01.2018 DO 30.09.2018 R. – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	15 263	11 736	3 527
Usługi (wykończenie)	55 503	61 970	(6 467)
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	24 449	26 401	(1 952)
Razem	95 215	100 107	(4 892)

**PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY SEGMENTU HANDLOWEGO
ZA OKRESOD 01.01.2018 DO 30.09.2018 R. – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	389	113	276
Usługi (prowadzenie budowy)	10 977	4 818	6 159
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	809	1 651	(842)
Razem	12 175	6 582	5 593

**POZOSTAŁE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY
ZA OKRESOD 01.01.2018 DO 30.09.2018 R. – WG RODZAJÓW [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	116 114	117 469	(1 355)
Wynajem	2 434	3 494	(1 060)
Usługi	16 514	8 884	7 630
Razem	135 062	129 847	5 215

Portfel nieruchomości

11

11.1 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 aktywowanych kosztów finansowych,

marketingu oraz całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które łącznie Spółka szacuje na ok. 6% podanej wartości budżetu.

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Dom pod Wilgą III Kraków, ul. Spiska	4 600	63	100%	41,8	28,6	79%	II Q 2017	I Q 2019
Rydla 32 Kraków, ul. Rydla	5 700	95	67%	48,4	36,5	38%	I Q 2018	III Q 2019
Osiedle Jarzębinowe V Łódź ul. Okopowa	8 100	145	32%	42,8	34,0	42%	IV Q 2017	III Q 2019
Osiedle Jarzębinowe VI Łódź ul. Okopowa	3 300	52	0%	19,8	15,6	13%	III Q 2018	I Q 2020
Nowa Dzielnica (Wodna) Łódź, ul. Wodna	5 300	87	28%	29,6	22,4	70%	III Q 2017	II Q 2019
Osiedle Jaśminowe IV Poznań, ul. Sielawy	5 200	103	29%	31,4	23,1	19%	II Q 2018	I Q 2020
Osiedle Perspektywa I Poznań, ul. Sielawy	8 200	169	100%	44,8	37,4	90%	IV Q 2016	IV Q 2018
Osiedle Perspektywa II Poznań, ul. Sielawy	4 600	94	96%	24,8	20,7	25%	IV Q 2017	III Q 2019
Osiedle Perspektywa III Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	90%	31,2	25,4	24%	IV Q 2017	IV Q 2019
Browary Warszawskie A Warszawa, ul. Grzybowska	5 200	98	100%	55,4	40,9	95%	IV Q 2016	IV Q 2018

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Browary Warszawskie B Warszawa, ul. Grzybowska	10 500	190	99%	124,9	79,4	51%	IV Q 2017	II Q 2019
Browary Warszawskie C Warszawa, ul. Grzybowska	6 900	114	87%	91,0	54,1	50%	IV Q 2017	II Q 2019
Widoki Mokotów Warszawa, ul. Puławska	4 800	87	36%	67,1	49,4	44%	IV Q 2017	I Q 2020
Osiedle Reset Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	164	65%	66,2	55,1	59%	IV Q 2017	IV Q 2019
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	13 400	251	0%	129,4	96,5	26%	III Q 2018	IV Q 2020
Zebra Wrocław, ul. Zakładowa	11 300	233	94%	75,9	55,7	54%	III Q 2017	II Q 2019
Razem	110 000	2 050		924,7	675,0			

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wita Stwosza I Kraków, ul. Wita Stwosza	11 700	284	101,6	75,1	22,2%	I Q 2020	IV Q 2022
Wita Stwosza II Kraków, ul. Wita Stwosza	10 800	240	93,4	68,3	22,2%	I Q 2020	IV Q 2022
Esencja Apartamenty Poznań, ul. Garbary	12 600	260	110,9	84,8	18,1%	I Q 2019	IV Q 2020
Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 700	142	55,8	43,7	16,8%	I Q 2019	I Q 2021
Browary Warszawskie E Warszawa, ul. Grzybowska	6 100	82	111,8	72,2	16,8%	IV Q 2018	III Q 2020
Osiedle Reset Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	253	114,2	93,9	21,6%	IV Q 2018	III Q 2020
Grota 111 III Wrocław, ul. Grota-Roweckiego	2 600	53	16,0	12,9	38,0%	IV Q 2018	II Q 2020
Ogrody Graua Wrocław, ul. Gdańska	4 100	57	43,7	33,8	19,6%	IV Q 2018	III Q 2020
Razem	67 800	1 371	647,4	484,7			



11.2 Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Przewidywany budżet dla projektów R4R zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, zarządzania procesem deweloperskim, koszty

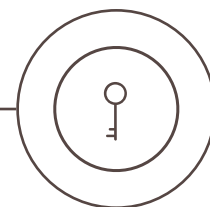
finansowe. Nie zawiera kosztów operacyjnych związanych z platformą mieszkań na wynajem, w tym kosztów marketingu i sprzedaży.

PROJEKTY NALEŻĄCE DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Rychtalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	303	8,0	76,0	41%	IV Q 2017	III Q 2019
Browary Warszawskie Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	451	17,0	186,9	26%	IV Q 2017	II Q 2020
Nowa Dzielnica Łódź, ul. Wodna	7 800	211	4,9	52,2	39%	IV Q 2017	IV Q 2019
Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	270	6,5	76,0	22%	II Q 2018	I Q 2020
Razem	47 500	1 235	36,3	391,1			

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Woronicza Warszawa, ul. Woronicza	8 000	228	5,9	55,1	20%	IV Q 2018	III Q 2020
Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 300	363	10,3	110,6	15%	IV Q 2018	IV Q 2020
Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 300	143	4,0	40,2	15%	II Q 2019	II Q 2021
Wita Stwosza I Kraków, ul. Wita Stwosza	7 100	198	5,1	50,8	15%	I Q 2020	IV Q 2021
Wita Stwosza II Kraków, ul. Wita Stwosza	7 000	190	5,1	50,5	15%	I Q 2020	IV Q 2021
Ordona Warszawa, ul. Ordona	9 600	265	6,7	88	18%	IV Q 2019	IV Q 2021
Razem	50 300	1 387	37,1	395,2			



11.3 Biura

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które łącznie Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodat-

kowo 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.

Wycena wartości godziwej zawiera również różnice kursowe od kredytów celowych.

PROJEKTY BIUROWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Zakończenie budowy	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Uwagi
O3 Business Campus III Kraków, ul. Opolska	18 800	30%	3,2	121,5	66%	I Q 2018	44,3	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Razem	18 800		3,2	121,5			44,3	

PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Uwagi
Biura przy Bramie (Browary J) Warszawa, ul. Grzybowska	15 700	94%	3,8	155,2	52%	II Q 2017	IV Q 2018	78,4	umowa ROFO z Globalworth
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	18 700	36%	3,3	148,9	41%	III Q 2017	I Q 2019	4,6	umowa ROFO z Globalworth
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 400		3,6	151,0	17%	II Q 2018	IV Q 2019	-	
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary G, H, K) Warszawa, ul. Grzybowska	46 000		10,2	483,4	18%	III Q 2018	II Q 2020	-	
Razem	100 800		20,9	938,5				83,0	

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Plano- wane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Planowa- ne roz- poczęcie budowy	Planowa- ne zakoń- czenie budowy	Uwagi
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	16 900	2,9	128,8	23%	I Q 2019	III Q 2020	umowa ROFO z Globalworth
React Łódź ul. Piłsudskiego	15 000	2,4	101,9	12%	IV Q 2018	II Q 2020	
Solidarności Gdańsk, ul. Nowomiejska	30 600	5,0	211,1	10%	I Q 2019	I Q 2021	
Powstańców Śląskich Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 700	6,4	284,8	18%	I Q 2019	II Q 2021	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 800	4,6	196,7	13%	IV Q 2018	III Q 2020	
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	25 900	4,5	195,9	18%	IV Q 2020	III Q 2022	
West 4 Business Campus I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	14 700	2,5	104,0	13%	IV Q 2018	III Q 2020	
Razem	166 600	28,3	1 223,1				



11.4 Projekty handlowe

Legenda:

GLA - (global leasing area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które łącznie 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.

Wycena wartości godziwej zawiera również różnice kursowe od kredytów celowych.

PROJEKTY HANDLOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajem [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	97%	9,4	355,4	70%	III Q 2016	IV Q 2018	172,1	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 500	87%	21,7	1 255,2	68%	IV Q 2016	II Q 2019	80,0*	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
Razem	129 400		31,1	1 610,6				252,1	

* dotyczy 30% wartości projektu.

PROJEKT HANDLOWY W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane Rozpoczęcie budowy	Uwagi
Towarowa 22 Warszawa, ul. Towarowa	105 000	34,0	1 720,3	25%	2021/2022	Joint venture z EPP w docelowych proporcjach 30:70%
Razem	105 000	34,0	1 720,3			

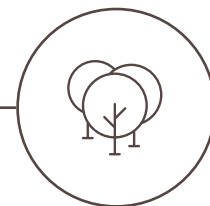


11.5 Bank ziemi

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.



PROJEKTY NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt / adres	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, ul. Tymienieckiego	77 200	88 000	działka pod mieszkania i biura
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	32 300	65 000	działka pod biura
Warszawa, ul. Ordon	18 100	39 700	działka pod mieszkania
Warszawa, ul. Chłodna/Wronia	600	1 100	działka pod mieszkania
Łódź, ul. Kilińskiego	9 500	35 000	działka pod biura
Warszawa, ul. Towarowa 22		45 000	działka pod biura, hotel i mieszkania
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	22 000	działka pod biura
Poznań, ul. Sielawy, Naramowice	32 200	29 500	działka pod mieszkania
Poznań, ul. Szczepanowskiego	6 100	7 900	działka pod mieszkania
Razem	179 700	333 200	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Pamiątkowo	874 200	planowana sprzedaż w listopadzie 2018 umową przedwstępną
Poznań, Naramowice	259 300	część działki o powierzchni 29 000 mkw. została sprzedana w IV kwartale 2018 r.
Występa k. Kielc	156 800	
Poznań, Hetmańska	65 300	
Koszalin, Krakusa i Wandy	39 300	
Katowice, Jankego	26 200	
Poznań, Sołacz	17 300	
Łódź, Okopowa	9 800	
Zabrze, Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	
Radom, Beliny	6 300	
Warszawa, Woronicza	5 100	działka z przeznaczeniem na akademiki Student House
Razem	1 474 900	

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2018 r. – zakupy nieruchomości

12

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2018 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2018	Kraków, ul. Żelazna i Wita Stwosza	prawo użytkowania wieczystego oraz własność	7,2 tys. mkw.	Działka pozwala powiększyć projekt wielofunkcyjny o 23 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej
2 kw. 2018	Katowice, ul. Piotra Skargi	prawo użytkowania wieczystego	3,7 tys. mkw.	22 tys. mkw. powierzchni biurowej
2 kw. 2018	Poznań, ul. Szczepanowskiego	własność	18 tys. mkw.	21 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

1 247_{pln}

Wartość gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych i zabezpieczonych umowami przedwstępnymi od początku 2018 r.

Od początku 2018 r. Grupa Echo Investment zakupiła i zabezpieczyła umowami przedwstępnymi nieruchomości, na których może powstać około 144 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej. Łączna wartość zawartych i uzgodnionych transakcji wynosi 180 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.

Spółka systematycznie sprzedaje nieruchomości, które są zbędne z punktu widzenia realizacji strategii. Od początku roku zbyła nieruchomości w Szczecinie, Słupsku, Lublinie, Warszawie, Poznaniu, Braszowie w Rumunii oraz Budapeszcie na Węgrzech. Łączna kwota uzyskana z tych transakcji to ok. 110 mln zł.

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

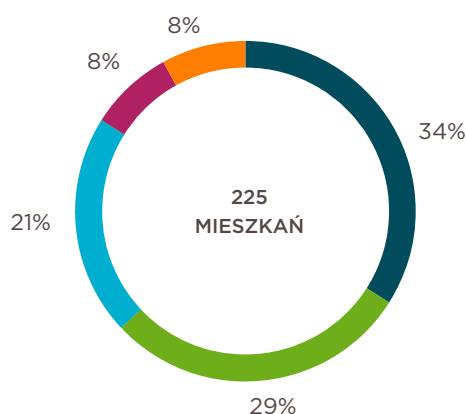
13

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

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 225 mieszkań i działek z projektami domów jednorodzinnych.

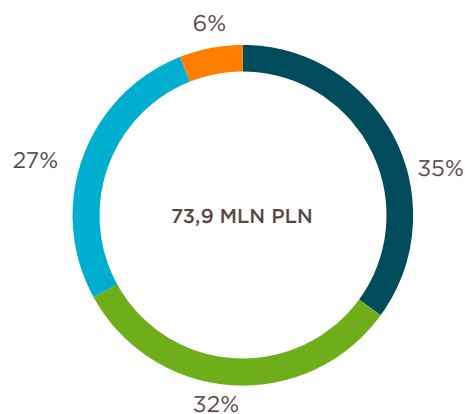
b. Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 73,9 mln zł.

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



- - Poznań, Osiedle Jaśminowe
- - Kraków, Dom pod Wilgą II
- - Łódź, Osiedle Jarzębinowe IV
- - Poznań, Park Sowińskiego IV
- - Pozostałe

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



- - Libero, Katowice
- - Biura przy Bramie (Browary Warszawskie J)
- - Sagittarius, Wrocław
- - Pozostałe

c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

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

g. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

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

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

14

Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:

- Apartamenty Go w Krakowie;
- Osiedle Jarzębinowe w Łodzi;
- Park Sowińskiego, Osiedle Jaśminowe i Osiedle Perspektywa I w Poznaniu;
- Nowy Mokotów i Browary Warszawskie A w Warszawie;
- Grota-Roweckiego 111 we Wrocławiu.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji i w budowie:

- Libero w Katowicach;
- Moje Miejsce I w Warszawie;
- Biura przy Bramie (Browary Warszawskie J) w Warszawie.

Pierwsze wyceny do wartości godziwej budowanych biurów:

- Browary Warszawskie K, G, H w Warszawie;
- Face 2 Face w Katowicach.

Wycena i sprzedaż inwestycji:

- O3 Business Campus III w Krakowie.

Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:

- Galeria Młociny w Warszawie;
- Towarowa 22 w Warszawie.

Dywidenda z EPP

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy EPP.

Sezonowość lub cykliczność działalności Grupy Kapitałowej

15

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

Informacje dotyczące dywidendy

16

16.1 Polityka dywidendowa

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

Założenia przyjętej polityki dywidendowej:

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

Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie;
- plany inwestycyjne wynikające ze strategii rozwoju – w szczególności zakupy gruntów.

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

16.2 Dywidenda zatwierdzona przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

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

Zgodnie z uchwałą, zysk netto Spółki w roku obrotowym 2017 w wysokości 632 496 013 PLN, został podzielony w następujący sposób:

- kwota 213 075 361 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy;
- kwota 213 075 361 PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki – Fundusz Dywidendowy;
- kwota 206 345 291 PLN została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki w formie dywidendy: po 0,50 PLN na jedną akcję.

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

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

16.3 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 wyniesie 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Kwota zaliczki dywidendowej nie przekracza połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje

własne. Zaliczka dywidendowa ma być wypłacona 19 grudnia 2018 r. tym akcjonariuszom, którzy będą posiadali akcje 12 grudnia 2018 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

Zaliczka dywidendowa zostanie wypłacona pod warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej (zgoda została uzyskana 15 listopada 2018 r.) oraz zbadania 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 zostanie zakładana wysokość zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego (potwierdzone 16 listopada 2018 r.).

0,50 PLN



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

Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej

17

17.1 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30.09.2018 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	brak	ASO CATALYST
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	brak	ASO CATALYST
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	brak	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	ASO CATALYST
Razem			715 500				
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	brak	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	brak	rynek regulowany CATALYST
Razem			350 000				
Obligacje razem			1 065 500				

Powyższa tabela nie zawiera obligacji wyemitowanych na podstawie umów prawa do złożenia pierwszej oferty (right of first offer, ROFO).

Po dacie bilansowej, w dniach 11-19 października 2018 r. inwestorzy złożyli zapisy na obligacje Echo Investment S.A. serii I o łącznej wartości nominal-

nej 50 mln PLN. Oprocentowanie obligacji serii I jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4%. W ofercie uczestniczył Dom Maklerski PKO Banku Polskiego, pełniący funkcję oferującego, oraz podmioty konsorcjum: Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego 9 listopada 2018 r.

OBLIGACJE DLA INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH UPLASOWANE PO DACIE BILANSOWEJ

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Emisja serii I	PLECHPS00274	DM PKO BP S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,40%	brak	rynek regulowany Catalyst

17.2 Kredyty

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30.09.2018 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.*	75 000		WIBOR 1M + marża	30.10.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	50 000	WIBOR 1M + marża	15.12.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	75 000		WIBOR 1M + marża	30.11.2018	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
Razem	287 000	50 000			

* Umowa kredytu została aneksowana 30.10.2018 r. - dostępność linii kredytowej przedłużona do 30.10.2020 r. Dostępna kwota kredytu na 30.09.2018 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 52 mln PLN.

** Na 30.09.2018 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 51 mln PLN.

*** Na 30.09.2018 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln PLN.

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30.09.2018 R.

Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota wg umowy	Stan wykorzystania kredytu na 30.09.2018	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Galeria Libero - Projekt	Santander Bank Polska S.A.	67 566 000 EUR	23 980 866 EUR	Marża + EURIBOR 3M	10.04.2026	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finan- sowych, pełnomocnictwo do
Echo 120	S.A.	12 000 000 PLN	43 PLN	Marża + WIBOR 1M	10.07.2021	rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadcze- nie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpie- czenie praw i roszczeń Kredyto- biorcy z wybranych umów
Sp. z o.o. Sp. K.	Bank BGŻ BNP Paribas S.A.					
Berea Sp. z o.o.*	PKO BP S.A.	**52 500 000 EUR	24 970 649 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finan- sowych, pełnomocnictwo do
		10 350 000 PLN	8 502 220 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.04.2020	rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadcze- nie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpie- czenie praw i roszczeń Kredyto- biorcy z wybranych umów
Razem		120 066 000 EUR	48 951 515 EUR			
		22 350 000 PLN	8 502 263 PLN			

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

** Aneks nr 1 z 17.10.2018 r. zwiększył kwotę kredytu budowlanego do 56,1 mln EUR (część przypadająca na grupę Echo Investment). Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 56,7 mln EUR.

17.3 Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.09.2018 R.

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 437	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.	10 679	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytko- wanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo - Bro- wary 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 wzajem- ne, 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
Suma udzielonych poręczeń		12 215		

ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ W III KWARTALE 2018 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
wygaśnięcie	Echo Prime Assets B.V.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	21.08.2018	5 000 EUR	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagit- tarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp. K., wynikające z umowy zawartej 20.07.2017 r. Wystawione w EUR.
udzielenie	Echo Investment S.A.	Human Office Polska Sp. z o.o.	20.09.2018	100 PLN	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagit- tarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy leasingu

17.4 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.09.2018 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytuł
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 357	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.	25 628	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 S.A.	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 S.A.	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.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	147 537	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.K. ze zobowiązań wynikających z zawartej 16.12.2016 r. umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	2 676	do 31.12.2018	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.
BGŻ BNP Paribas S.A.	Miasto Katowice	2 676	do 31.12.2018	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.
Echo Investment S.A. / PKO BP S.A.	IREEF – Q22 Propco Sp. z o.o.	986	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r.
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Echo – Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	755	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.	756	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.	1 188	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	2 146	do 02.09.2019	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
Echo Prime Assets B.V	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	92 976	do 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.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.09.2018 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytuł
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A. / Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	56 575	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A./ PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego / mBank S.A.	43 696	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.
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	3 053	do 31.12.2018	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 31.05.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	81 638	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
Echo - Aurus Sp. z o.o.	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.
Sagittarius - Projekt 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.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	218 309	do 31.10.2028	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu. Wystawiona częściowo w EUR.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	25 628	do czasu wygaśnięcia porozumienia	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA wynikające z porozumienia sąsiedzkiego zawartego 4 lipca 2018 r. Wystawiona w EUR
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	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.
Echo Investment S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych.
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.	81 371	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki
Suma udzielonych gwarancji		1 337 822		

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 W III KWARTALE 2018 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas SA	27.07.2018	1 223 EUR	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	21.08.2018	25 700 PLN	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu.
zmniejszenie wartości do 2,7 mln PLN oraz przedłużenie do 31.12.2018 r.	BGŻ BNP Paribas SA	Miasto Katowice	27.09.2018	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.
zmniejszenie wartości do 2,7 mln PLN oraz przedłużenie do 31.12.2018 r.	Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	27.09.2018	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.
wydłużenie okresu obowiązywania do 02.09.2019	Raiffeisen Bank S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	24.08.2018	2 343 RON	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	BNY Mellon (Poland) Sp. z o.o.	21.08.2018	3 570 EUR	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K.
udzielenie	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k.	17.08.2018	12 EUR	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR
udzielenie	Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	31.07.2018	6 000 EUR	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - "Grupa Echo" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA wynikające z porozumienia zawartego 4 lipca 2018 r. Wystawiona w EUR
udzielenie	Sagittarius - Projekt 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.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	21.08.2018	13 651 EUR oraz 160 000 PLN	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu. Wystawiona częściowo w EUR
udzielenie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	24.09.2018	9 EUR	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR
udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14.09.2018	14 147 PLN	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych
udzielenie	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.	14.09.2018	81 371 PLN	Gwarancja zwrotu zaliczki

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

18

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

Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

19

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

20

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

CZEŚĆ 2

SPRAWOZDANIA FINANSOWE



2.1

SKRÓCONE
KWARTALNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE NA
DZIEŃ I ZA OKRES
KOŃCZĄCY SIĘ
30 WRZEŚNIA
2018 R.

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

	stan na 30.09.2018 - koniec kwartału	stan na 31.12.2017 - koniec poprzedniego roku, przekształcone	stan na 30.09.2017 - koniec kwartału, przekształcone
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1 610	242	391
Rzeczowe aktywa trwałe	8 339	11 162	9 852
Nieruchomości inwestycyjne	152 595	6 117	242 044
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 328 323	1 281 230	1 270 072
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	254 755	215 891	212 438
Długoterminowe aktywa finansowe	75 911	86 560	57 493
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 194	64 714	105 285
	1 881 727	1 665 916	1 897 575
Aktywa obrotowe			
Zapasy	784 375	656 005	768 571
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 537	3 426	6 537
Należności z tytułu pozostałych podatków	50 322	58 192	65 170
Należności handlowe i pozostałe	281 978	292 406	317 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	58 552	80 247	80 431
Pochodne instrumenty finansowe	-	2 410	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	116 008	54 766	36 897
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	521 519	676 334	168 039
	1 814 291	1 823 786	1 442 827
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13 500	119 985	66 113
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	83 890	243 273	297 626
Aktywa razem	3 793 408	3 852 960	3 704 141

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

	stan na 30.09.2018 - koniec kwartału	stan na 31.12.2017 - koniec poprzedniego roku, przekształcone	stan na 30.09.2017 - koniec kwartału, przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 555 393	1 590 010	1 602 164
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 420 922	1 192 117	1 309 462
Kapitał z aktualizacji	(4 357)	(49 676)	4 262
Zyski zatrzymane	125 091	437 410	248 887
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(6 898)	(10 476)	18 918
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(110)	(107)	(105)
	1 555 283	1 589 903	1 602 059
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	71 194	85 028	73 212
Rezerwy krótkoterminowe	154 751	141 963	136 374
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77 690	49 723	75 813
	303 635	276 714	285 399
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	1 011 716	1 026 830	737 333
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	81
Zobowiązania pozostałe	73 917	16 073	17 115
	1 085 633	1 042 903	754 529
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	277 007	528 939	584 643
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	20
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 005	7 500	106
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	4 443	35 404	15 197
Zobowiązania handlowe	175 592	179 252	120 291
Zobowiązania pozostałe	158 270	138 079	81 244
Przychody przyszłych okresów	232 540	54 266	260 653
	848 857	943 440	1 062 154
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 793 408	3 852 960	3 704 141
Wartość księgowa	1 555 393	1 590 010	1 602 164
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,77	3,85	3,88

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

	kwartał – od 01.07.2018 do 30.09.2018	kwartał – od 01.07.2017 do 30.09.2017, przekształcone	3 kwartały – od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały – od 01.01.2017 do 30.09.2017, przekształcone
Przychody ze sprzedaży	248 667	154 102	439 431	328 558
Koszt własny sprzedaży	(219 517)	(115 265)	(374 763)	(255 942)
Zysk brutto ze sprzedaży	29 150	38 837	64 668	72 616
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	73 883	58 919	259 826	225 200
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(7 411)	(9 392)	(27 738)	(25 876)
Koszty sprzedaży	(8 488)	(2 321)	(20 186)	(14 434)
Koszty ogólnego zarządu	(24 173)	(22 749)	(73 747)	(65 657)
Pozostałe przychody operacyjne	7 802	14 947	27 006	51 439
Pozostałe koszty operacyjne	(1 288)	(1 295)	(28 500)	(31 565)
Zysk operacyjny	69 475	76 946	201 329	211 723
Przychody finansowe	2 854	11 932	28 658	125 118
Koszty finansowe	(12 172)	(14 055)	(47 392)	(73 849)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(171)	(34)	(2 621)	1 118
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(826)	(6 510)	11 037	(11 131)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(5 839)	(3 833)	36 512	19 822
Zysk brutto	53 321	64 446	227 523	272 801
Podatek dochodowy	(22 054)	(11 932)	(69 769)	(30 945)
- część bieżąca	(27 165)	(394)	(37 282)	(6 293)
- część odroczone	5 111	(11 538)	(32 487)	(24 652)
Zysk netto, w tym:	31 267	52 514	157 754	241 856
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31 268	52 515	157 757	241 861
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	(1)	(1)	(3)	(5)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31 268	52 515	157 757	241 861
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691	412 691
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)			,38	0,59
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)			,38	0,59

Zdarzenie jednorazowe zaburzające porównywalność wyników

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. Grupa Echo Investment wykazała w sprawozdaniu skonsolidowanym dywidendę otrzymaną od EPP w wysokości 12,2 mln zł.

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. Grupa Echo Investment wykazała w sprawozdaniu skonsolidowanym zysk z udziałów w EPP, składający się z następujących tytułów:

- udział w wyniku EPP w wysokości 13,6 mln zł, w związku z konsolidacją metodą praw własności;

- zysk z tytułu wyceny inwestycji w udziały EPP i sprzedaży części akcji EPP w wysokości 88,4 mln zł zaksięgowany na 30 czerwca 2017 r. z powodu utraty kontroli nad EPP;
- dywidenda otrzymana od EPP w trzecim kwartale 2017 r. w wysokości 11,3 mln zł.

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

	kwartał - od 01.07.2018 do 30.09.2018	kwartał - od 01.07.2017 do 30.09.2017, przekształcone	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2017 do 30.09.2017, przekształcone
Zysk za rok obrotowy	31 267	52 514	157 754	241 856
Inne całkowite dochody:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(3 704)	31 078	3 578	27 100
- kapitał z aktualizacji	12 650	22 185	10 393	4 262
Inne całkowite dochody netto	8 946	53 263	13 971	31 362
Całkowity dochód za okres, w tym:	40 213	105 777	171 725	273 218
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	40 214	105 778	171 728	273 223
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(1)	(1)	(3)	(5)

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
Za okres 01.01.2018 – 30.09.2018								
Stan na początek okresu	20 635	1 192 117	(49 676)	435 150	(10 476)	1 587 750	(107)	1 587 643
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	2 260	-	2 260	-	2 260
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	20 635	1 192 117	(49 676)	437 410	(10 476)	1 590 010	(107)	1 589 903
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	228 805	-	(228 805)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	(206 345)	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	3 578	3 578	-	3 578
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	10 393	-	-	10 393	-	10 393
Skutki sprzedaży inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	34 926	(34 926)	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	157 757	-	157 757	(3)	157 754
Stan na koniec okresu	20 635	1 420 922	(4 357)	125 091	(6 898)	1 555 393	(110)	1 555 283
Za okres 01.01.2017 – 30.09.2017								
Stan na początek okresu	20 635	1 128 096	-	393 345	(8 182)	1 533 894	(100)	1 533 794
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	1 398	-	1 398	-	1 398
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	20 635	1 128 096	-	394 743	(8 182)	1 535 292	(100)	1 535 192
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	181 366	-	(181 366)	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	(206 345)	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	27 100	27 100	-	27 100
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	4 262	-	-	4 262	-	4 262
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	241 855	-	241 855	(5)	241 850
Stan na koniec okresu	20 635	1 309 462	4 262	248 887	18 918	1 602 164	(105)	1 602 059

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2017 do 30.09.2017 przekształcone
--	--

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia

I. Zysk brutto	227 523	272 801
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(36 512)	(19 822)
Amortyzacja środków trwałych	2 744	2 911
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	616	38 230
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	21 922	29 661
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(276 731)	(297 744)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(136)	-
	(288 097)	(246 764)

III. Zmiany kapitału obrotowego

Zmiana stanu rezerw	(1 047)	49 389
Zmiana stanu zapasów	(126 862)	(125 522)
Zmiana stanu należności	20 583	(33 636)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	249 812	11 299
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(61 241)	(9 827)
	81 245	(108 297)

IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)

Podatek dochodowy zapłacony	(41 889)	(18 119)
-----------------------------	----------	----------

V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej

(21 218)	(100 379)
-----------------	------------------

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**I. Wpływy**

Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	757	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości	346 014	120 490
Z pożyczek i inwestycji finansowych	129 363	245 822
Zbycie inwestycji	163 614	-
	639 748	366 312

II. Wydatki

Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 453)	(4 188)
Inwestycje w nieruchomości	(426 864)	(513 090)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(80 363)	(146 700)
	(509 680)	(663 978)

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

130 068	(297 666)
----------------	------------------

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

	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2017 do 30.09.2017 przekształcone
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	408 099	267 672
Emisja dłużnych papierów wartościowych	190 000	255 000
Inne wpływy finansowe	136	11 991
	598 235	534 663
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(206 345)	(272 376)
Spłaty kredytów i pożyczek	(212 019)	(133 448)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(402 900)	(175 000)
Odsetki zapłacone	(40 636)	(24 114)
	(861 900)	(604 938)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(263 665)	(70 275)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(154 815)	(468 320)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	142
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	676 334	636 359
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	521 519	168 039

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	Stan na 30.09.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 30.09.2017
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	1 350 037	1 014 508	794 042

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT



Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

01

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone 30 września 2018 r. oraz porównawcze za okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone 30 września 2017 r. Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN).

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

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

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

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 27 listopada 2018 r. W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2018 r. wchodziły 133 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 10 spółek konsolidowanych metodą praw własności.

Grupa Kapitałowa Echo Investment

02

2.1 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wcho-

dzące 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 30 września 2018 r. wchodziło 133 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. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
4	Barconsel Holdings Ltd	Nikozja	100%	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.
5	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
6	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
8	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
9	Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
10	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
11	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
14	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
15	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
16	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
17	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
60	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.
62	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
66	Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
67	Projekt 137 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
68	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 15 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

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

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
GALERIA MŁOCINY				
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Prime Assets BV
2	Berea Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
TOWAROWA 22				
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 Prime Assets BV
RESI4RENT				
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.

2.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w trzech kwartałach 2018 roku.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

ZMNIJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach	Zbycie 100% udziałów w spółce	25.05.2018	1 000 000 PLN
2	Elissea Investments Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie	Zbycie 100% udziałów w spółce	25.05.2018	5 000 PLN
3	Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach	Zbycie 100% udziałów w spółce	25.05.2018	30 000 PLN
4	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie	Zbycie 100% udziałów w spółce	30.08.2018	22 598 000 PLN
5	Echo – Klimt House Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	21.09.2018	80 000 PLN
6	Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	21.09.2018	25 000 PLN
7	Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	24.09.2018	100 000 PLN
8	Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	25.09.2018	50 000 PLN
9	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	25.09.2018	70 000 PLN
10	Mena Investments Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	26.09.2018	1 180 000 PLN
11	Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	27.09.2018	60 000 PLN

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
1	City Space – SPV 1 Sp. z o.o.	Przekształcenie w spółkę Supersam City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	11.01.2018
2	City Space – SPV 2 Sp. z o.o.	Przekształcenie w spółkę Rondo 1 City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	19.01.2018
3	City Space – SPV 3 Sp. z o.o.	Przekształcenie w spółkę Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	19.01.2018
4	PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
5	Avatar – Projekt Echo 119 Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
6	Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
7	Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
8	Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
9	Oxygen – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
10	Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
11	Echo – Galaxy Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
12	53 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
13	Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
14	Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
15	Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
16	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. Sp. k.a.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
17	Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
18	Villea Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie akcji spółki z Forum 60 FIZ na Echo Investment S.A.	20.03.2018
19	Pudsey Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	12.04.2018
20	Seaford Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	12.04.2018
21	Fianar Investments Sp. z o.o.	Umowa „datio in solutum” – przeniesienie udziałów spółki z FORUM 60 FIZ na Echo Investment S.A.	12.04.2018
22	Projekt 141 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
23	Projekt 142 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
24	Projekt 143 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
25	Projekt 141 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
26	Projekt 142 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
27	Projekt 143 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2018
28	Fianar Investments Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	11.07.2018
29	Pudsey Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo 99 Sp. z o.o.	11.07.2018
30	Banbury Sp. z o.o.	Zakup 30 udziałów spółki o łącznej wartości 1,5 tys. PLN przez Echo Investment S.A.	20.07.2018
31	Villea Investments Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	20.08.2018
32	Banbury Sp. z o.o.	Zmiana firmy spółki na R4R Poland Sp. z o.o.	13.09.2018
33	Projekt 19 „Grupa Echo” Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana firmy spółki na Cinema Asset Manager – „Grupa Echo” Sp. z o.o. S.K.A.	25.09.2018

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

03

Nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r.:

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” opublikowane 12 kwietnia 2016 r.);

MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”

(opublikowano 24 lipca 2014 r.);

Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji”

(opublikowano 20 czerwca 2016 r.);

Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymywane z góry”;

Zmiany do MSR 40 „Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych”;

Zmiany do MSSF 4 Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”;

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016;

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016.

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

04

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

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

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

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem”

– opublikowano 11 września 2014 r.) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;

MSSF 16 Leasing

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

W ramach swojej działalności Spółka/Grupa ma podpisane umowy najmu, dzierżawy, użytkowania i leasingu, które obecnie ujmowane są jako leasing ope-

racyjny. Wpływ MSSF 16 skutkować będzie ujęciem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadających im zobowiązań z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów będzie amortyzowane, zobowiązanie zaś wycenione zostanie w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu dyskontowanych na każdy dzień bilansowy krańcową stopą pożyczkową.

Spółka/Grupa jest w trakcie finalizacji analizy wpływu standardu na swoją sprawozdawczość. O wynikach analizy poinformuje w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 r.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”

– (opublikowano 7 czerwca 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do MSSF 9 „Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą”

- (opublikowano 12 października 2017 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach”

- (opublikowano 12 października 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017

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

Zmiany do MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu”

- (opublikowano 7 lutego 2018 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później;

Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

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

Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”

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

Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”

- (opublikowano 31 października 2018 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później. Do 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 – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

05

Zmiany zasad rachunkowości

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”).

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skon-

solidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., za wyjątkiem dobrowolnej zmiany zasad rachunkowości przyjętej przez Grupę oraz 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 2018 r.

Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Zarząd podjął decyzję o dobrowolnej zmianie polityki rachunkowości w zakresie momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych oraz odpowiadającego tym przychodom kosztu własnego. Dotychczas, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane były zgodnie z MSR 18 „Przychody” w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. W ocenie Zarządu, zastosowane po raz pierwszy przepisy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, które zastępują MSR 18, nie mają wpływu na tę zasadę. Jednakże Zarząd, analizując m.in. obecną dominującą praktykę rynkową, podjął decyzję, że momentem lepiej odzwierciedlającym moment przeniesienia znaczących ryzyk i korzyści (przeniesienia kontroli zgodnie z MSSF 15) na nabywcę lokalu nie jest podpisanie ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu, a wydanie kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wy-

łącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. W ocenie Zarządu, spełnienie powyższych warunków, w szczególności wobec otrzymania całości wpłaty i akceptacji lokalu przez kupującego poprzez podpisanie protokołu odbioru, eliminuje ryzyka związane z procesem deweloperskim i efektywnie prowadzi do przekazania korzyści oraz ryzyk (kontroli) nad lokalem kupującemu. Podejmując decyzję, Zarząd przeanalizował historyczne przypadki odstąpienia od umowy (nieprzystąpienia do umowy przeniesienia lokalu) po podpisaniu protokołu odbioru i stwierdził, że są wyjątkowo sporadyczne, co potwierdza powyższe wnioski.

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

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

Podsumowując, Grupa zdecydowała się na zmianę polityki rachunkowości w powyższym zakresie ponieważ w ocenie Zarządu, nowe zasady rozpoznawania przychodów dostarczają bardziej wiarygodnych i użytecznych informacji. Nowa polityka rachunkowości lepiej odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym moment

przejścia korzyści i ryzyk, a także jest zgodna z obserwowaną praktyką rynkową w tym zakresie wśród deweloperów mieszkaniowych.

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

Dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio przekształcone. Wpływ powyższych zmian na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2017 r., 30 września 2017 r. oraz 31 grudnia 2017 r., a także na rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. przedstawiają poniższe tabele.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 30.09.2017 r.

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

	30.09.2017 - dane zatwierdzone	30.09.2017 - dane przekształcone	Zmiana
AKTYWA			
Aktywa obrotowe			
Zapasy	793 406	768 571	(24 835)
Aktywa razem	3 728 976	3 704 141	(24 835)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 596 282	1 602 164	5 882
Zyski zatrzymane	243 005	248 887	5 882
Rezerwy			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74 433	75 813	1 380
Zobowiązania krótkoterminowe			
Przychody przyszłych okresów	292 749	260 653	(32 096)
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 728 976	3 704 141	(24 835)

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

	01.01.2017 - 30.09.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 30.09.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	306 540	328 558	22 018
Koszt własny sprzedaży	(239 460)	(255 942)	(16 482)
Zysk brutto ze sprzedaży	67 080	72 616	5 536
Zysk operacyjny	206 187	211 723	5 536
Zysk brutto	267 265	272 801	5 536
Podatek dochodowy	(29 893)	(30 945)	(1 052)
- część odroczone	(23 600)	(24 652)	(1 052)
Zysk netto, w tym:	237 372	241 856	4 484
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	237 377	241 861	4 484

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.12.2017 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2017 - dane zatwierdzone	31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
AKTYWA			
Zapasy	682 436	656 005	(26 431)
Aktywa razem	3 879 391	3 852 960	(26 431)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 587 750	1 590 010	2 260
Zyski zatrzymane	435 150	437 410	2 260
Rezerwy			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 193	49 723	530
Przychody przyszłych okresów	83 487	54 266	(29 221)
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 879 391	3 852 960	(26 431)

2.2

SKRÓCONE
KWARTALNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ECHO
INVESTMENT S.A.
NA DZIEŃ
I ZA OKRES
KOŃCZĄCY SIĘ
30 WRZEŚNIA
2018 R.

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

	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2017 - koniec poprzedniego roku, przekształcone	Stan na 30.09.2017 - koniec kwartału, przekształcone
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1 574	1 080	380
Rzeczowe aktywa trwałe	5 015	4 883	4 668
Nieruchomości inwestycyjne	2 212	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	953 623	927 796	2 370 775
Długoterminowe aktywa finansowe	1 155 122	1 720 411	10
Udzielone pożyczki	137 391	12 487	11 050
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 172	13 840	45 697
	2 266 109	2 682 709	2 434 792
Aktywa obrotowe			
Zapasy	201 713	217 987	301 563
Należności z tytułu pozostałych podatków	2 962	-	-
Należności handlowe i pozostałe	135 050	201 789	96 454
Udzielone pożyczki	283 878	316 253	172 038
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	25 564	20 771	20 288
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	178 744	228 079	12 778
	827 911	984 879	603 121
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	8 000
Aktywa razem	3 094 020	3 667 588	3 045 913

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

	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2017 - koniec poprzedniego roku, przekształcone	Stan na 30.09.2017 - koniec kwartału, przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 054 295	839 054	839 055
Kapitał rezerwowy	532 654	319 579	319 579
Zakumulowany zysk	26 578	636 904	104 999
	1 634 162	1 816 172	1 284 268
Rezerwy			
Rezerwy krótkoterminowe	23 610	41 814	27 026
Rezerwy długoterminowe	-	2 857	-
	23 610	44 671	27 026
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	862 322	835 229	504 718
Otrzymane kaucje i zaliczki	870	577	569
	863 192	835 806	505 287
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	448 875	821 986	1 022 708
- w tym od jednostek zależnych:	182 844	320 864	444 512
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	702	3	-
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 498	7 155	5 570
Zobowiązania handlowe	32 241	35 642	19 091
Otrzymane kaucje i zaliczki	49 421	51 502	128 975
Pozostałe zobowiązania	40 319	54 651	52 988
	573 056	970 939	1 229 332
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 094 020	3 667 588	3 045 913
Wartość księgowa	1 634 162	1 816 172	1 284 268
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,96	4,40	3,11

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2017 - koniec poprzedniego roku, przekształcone	Stan na 30.09.2017 - koniec kwartału, przekształcone
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	1 065 950	859 857	900 809
Razem	1 065 950	859 857	900 809

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

	kwartał - od 01.07.2018 do 30.09.2018	kwartał - od 01.07.2017 do 30.09.2017, przekształcone	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2017 do 30.09.2017, przekształcone
Przychody ze sprzedaży	208 856	130 777	357 525	255 216
Koszt własny sprzedaży	(165 452)	(96 071)	(258 394)	(183 574)
Zysk brutto ze sprzedaży	43 404	34 706	99 131	71 642
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	(1 819)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(4 221)	(4 186)	(9 976)	(9 235)
Koszty sprzedaży	(4 839)	(5 273)	(13 579)	(14 216)
Koszty ogólnego zarządu	(18 999)	(15 960)	(64 596)	(53 322)
Pozostałe przychody operacyjne	36 539	74 495	110 013	162 903
Pozostałe koszty operacyjne	(18 838)	(8 433)	(28 131)	(21 821)
Zysk operacyjny	33 046	75 349	92 862	134 132
Przychody finansowe	74 779	307	78 130	1 635
Koszty finansowe	(99 445)	(12 424)	(136 602)	(38 685)
Zysk brutto	8 380	63 232	34 390	97 082
Podatek dochodowy	(1 213)	(2 194)	(10 055)	5 909
Zysk netto	7 167	61 038	24 335	102 991
Zysk netto			553 840	131 162
Średnia ważona liczba akcji zwykłych			412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)			1,34	0,32
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych			412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)			1,34	0,32

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący)					
okres od 01.01.2018 do 30.09.2018					
Stan na początek okresu	20 635	839 054	319 579	634 661	1 813 929
Zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	2 243	2 243
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu 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 wypłacone	-	-	-	(206 345)	(206 345)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	24 335	24 335
Zmiany razem	-	215 241	213 075	(610 326)	(182 010)
Stan na koniec okresu	20 635	1 054 295	532 654	26 578	1 634 162
Za rok poprzedni okres					
od 01.01.2017 do 31.12.2017					
Stan na początek okresu	20 635	1 045 400	49 213	270 366	1 385 614
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	2 008	2 008
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	1 045 400	49 213	272 374	1 387 622
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	270 366	(270 366)	-
Dywidendy wypłacone	-	(206 346)	-	-	(206 346)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	634 896	634 896
Zmiany razem	-	(206 346)	270 366	364 530	428 550
Stan na koniec okresu	20 635	839 054	319 579	636 904	1 816 172
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres					
od 01.01.2017 do 30.09.2017					
Stan na początek okresu	20 635	1 045 400	49 213	270 366	1 385 614
Korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	2 008	2 008
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	1 045 400	49 213	272 374	1 387 622
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	270 366	(270 366)	-
Dywidendy wypłacone	-	(206 345)	-	-	(206 345)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	102 991	102 991
Zmiany razem	-	(206 345)	270 366	(167 375)	(103 354)
Stan na koniec okresu	20 635	839 055	319 579	104 999	1 284 268

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

	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2017 do 30.09.2017, przekształcone
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	34 390	97 082
II. Korekty:	23 409	93 358
Amortyzacja	1 823	1 151
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	612	112
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	17 384	88 173
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	3 350	4 613
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	240	(691)
III. Zmiana kapitału obrotowego:	32 680	(80 124)
Zmiana stanu rezerw	(21 061)	1 036
Zmiana stanu zapasów	16 274	39 898
Zmiana stanu należności	66 739	(87 868)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(24 479)	(33 786)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	(4 793)	596
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I +/- II +/- III)	90 479	110 316
V. Podatek dochodowy zapłacony	(6 689)	(1 131)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	83 790	109 185
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	955
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Z aktywów finansowych	918 430	344 758
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	918 430	345 713
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 551)	(1 140)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Na aktywa finansowe	(768 122)	(319 616)
Inne wydatki inwestycyjne	(243)	(10)
	(770 916)	(320 766)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	147 514	24 947

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

	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2017 do 30.09.2017, przekształcone
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I-II)		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	381 675	610 118
Emisja dłużnych papierów wartościowych	190 000	255 000
	571 675	865 118
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(206 345)	(272 376)
Spłaty kredytów i pożyczek	(200 000)	(516 485)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(402 900)	(175 000)
Odsetki	(42 338)	(39 328)
Inne wydatki finansowe	(730)	(4 824)
	(852 313)	(1 008 013)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(280 638)	(142 895)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	(49 335)	(8 764)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(49 335)	(8 764)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(612)	(112)
F. Środki pieniężne na początek okresu	228 079	21 542
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	178 744	12 778
- o ograniczonej możliwości dysponowania	25 564	20 288

**INFORMACJE
O SPRAWOZDANIACH
FINANSOWYCH ECHO
INVESTMENT S.A.**



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

01

Zmiany zasad rachunkowości

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”).

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi,

które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., za wyjątkiem dobrowolnej zmiany zasad rachunkowości przyjętej przez Spółkę oraz 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 2018 r.

Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Zarząd podjął decyzję o dobrowolnej zmianie polityki rachunkowości w zakresie momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych oraz odpowiadającego tym przychodom kosztu własnego. Dotychczas, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane były zgodnie z MSR 18 „Przychody” w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. W ocenie Zarządu, zastosowane po raz pierwszy przepisy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, które zastępują MSR 18, nie mają wpływu na tę zasadę. Jednakże Zarząd, analizując m.in. obecną dominującą praktykę rynkową, podjął decyzję, że momentem lepiej odzwierciedlającym moment przeniesienia znaczących ryzyk i korzyści (przeniesienia kontroli zgodnie z MSSF 15) na nabywcę lokalu nie jest podpisanie ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu, a wydanie kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupujące-

go 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. W ocenie Zarządu, spełnienie powyższych warunków, w szczególności wobec otrzymania całości wpłaty i akceptacji lokalu przez kupującego poprzez podpisanie protokołu odbioru, eliminuje ryzyka związane z procesem deweloperskim i efektywnie prowadzi do przekazania korzyści oraz ryzyk (kontroli) nad lokalem kupującemu. Podejmując decyzję, Zarząd przeanalizował historyczne przypadki odstąpienia od umowy (nieprzystąpienia do umowy przeniesienia lokalu) po podpisaniu protokołu odbioru i stwierdził, że są wyjątkowo sporadyczne, co potwierdza powyższe wnioski.

Przyjęta zmiana skutkuje wcześniejszym rozpoznaniem przychodu ze sprzedaży oraz kosztu własnego, a co za tym idzie – marży na sprzedaży lokali. Zgodnie z wymogami MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, powyższa zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że skorygowany został bilans otwarcia kapitałów własnych Spółki najwcześniejszego prezentowanego okresu, czyli na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz

dane porównawcze zaprezentowane w niniejszym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

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

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

Dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio przekształcone. Wpływ powyższych zmian na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na 1 stycznia 2017 r., 30 września 2017 r. oraz 31 grudnia 2017 r., a także na rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. przedstawiają poniższe tabele.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 30.09.2017 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	30.09.2017 - dane zatwierdzone	30.09.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 264	45 697	(567)
Zapasy	315 485	301 563	(13 922)
Pasywa			
Zysk z lat ubiegłych	2 165	2 008	(157)
Zysk netto	100 418	102 991	2 573
Otrzymane kaucje i zaliczki	145 880	128 975	(16 905)

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	01.01.2017 - 30.09.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 30.09.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Przychody	239 835	255 216	15 381
Koszt własny sprzedaży	(171 369)	(183 574)	(12 205)
Zysk brutto ze sprzedaży	68 466	71 642	3 176
Zysk operacyjny	130 956	134 132	3 176
Zysk brutto	93 906	97 082	3 176
Podatek dochodowy	6 512	5 909	(603)
Zysk netto	100 418	102 991	2 573

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31.12.2017 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

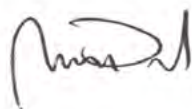
	31.12.2017 - dane zatwierdzone	31.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 366	13 840	(526)
Zapasy	229 422	217 987	(11 435)
Pasywa			
Zysk z lat ubiegłych	2 165	2 008	(157)
Zysk netto	632 496	634 896	2 400
Otrzymane kaucje i zaliczki	65 706	51 502	(14 204)

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	01.01.2017 - 30.12.2017 - dane zatwierdzone	01.01.2017 - 30.12.2017 - dane przekształcone	Zmiana
Przychody	446 244	458 925	12 681
Koszt własny sprzedaży	(321 072)	(330 790)	(9 718)
Zysk brutto ze sprzedaży	125 172	128 135	2 963
Zysk operacyjny	722 450	725 413	2 963
			-
Zysk brutto	657 882	660 845	2 963
Podatek dochodowy	(25 386)	(25 949)	(563)
Zysk netto	632 496	634 896	2 400



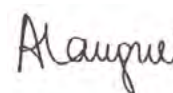
Nicklas Lindberg
Prezes



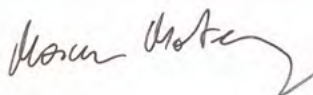
Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



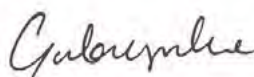
Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk
Członek Zarządu



Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 27 listopada 2018 r.



ECHO

investment

KONTAKT

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

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

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