

KWARTALNY RAPORT FINANSOWY ECHO INVESTMENT

I KWARTAŁ 2017



Spis treści

List do Akcjonariuszy	3
I. Skonsolidowane sprawozdania finansowe	5
01. Informacje ogólne	14
02. Strategia Grupy Echo Investment	16
03. Model biznesowy	17
04. Struktura akcjonariatu i opis akcji	18
05. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	19
06. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje	20
07. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	21
08. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	22
09. Najważniejsze zdarzenia w I kwartale 2017 r.	29
10. Zdarzenia po dacie bilansowej	32
11. Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa	34
12. Osiągnięcia Grupy w poszczególnych segmentach rynku oraz perspektywy rozwoju	37
13. Portfel nieruchomości	39
14. Główne inwestycje w I kwartale 2017 r. – zakupy nieruchomości	45
15. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w I kwartale 2017 r.	46
16. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	47
17. Segmenty Grupy Kapitałowej	48
18. Sezonowość lub cykliczność działalności w I kwartale 2017 r.	49
19. Informacje dotyczące dywidendy	50
20. Obligacje	51
21. Kredyty i pożyczki	52
22. Poręczenia	54
23. Gwarancje	55
24. Grupa Kapitałowa	57
25. Wpływ wyników finansowych za I kwartał 2017 r. na realizację publikowanych wcześniej prognoz finansowych	62
26. Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące	62
27. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	63
28. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	63
II. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień i za okres trzech miesięcy, kończący się 31 marca 2017 r.	64



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Oddaję w Wasze ręce raport finansowy Echo Investment za pierwszy kwartał 2017 r. Zgodnie z zapowiedziami, zmieniliśmy w nim zasady księgowania w taki sposób, by część kosztów administracyjnych przypisywać do projektów. Dzięki temu Grupa będzie bardziej elastyczna w podejściu do kosztów, a struktura kosztów – bardziej przejrzysta i zrozumiała dla akcjonariuszy i analityków.

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa wypracowała 89 mln zł zysku operacyjnego. Na tę pozycję wpłynęła przede wszystkim wycena Galerii Libero oraz wrocławskich biurowców West Link i Sagittarius. W rachunku wyników odzwierciedlenie znalazło również zawarcie ostatecznych umów sprzedaży 90 mieszkań, które w pierwszym kwartale 2017 r. zostały dostarczone klientom. W całym 2017 r. spodziewamy się zakończenia budowy projektów mieszkaniowych z blisko 980 mieszkaniami, co pokazuje że większość tegorocznych przychodów i zysków z segmentu mieszkaniowego jest jeszcze przed nami.

Jednym z głównych wydarzeń pierwszego kwartału 2017 r. było podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży wrocławskiego biurowca West Link do spółki Griffin Premium RE oraz podpisanie porozumienia ROFO – o prawie do złożenia pierwszej oferty na zakup trzech kolejnych biurowców. To dla Echo Investment duży sukces, bo zabezpiecza wyjście z inwestycji już na etapie jej budowy i ogranicza ryzyko negatywnych zmian na rynku inwestycyjnym. Obecnie około 80% naszych planowanych i budowanych projektów komercyjnych ma zaplanowany scenariusz sprzedaży, dzięki podpisanym wcześniej umowom przedwstępnym, porozumieniom ROFO czy zapisom umów joint-venture. To dla nas bardzo komfortowa sytuacja.

Również w pierwszym kwartale tego roku podpisaliśmy przedwstępną umowę zakupu 30% udziałów w projekcie handlowym Galeria Młociny w północnej części Warszawy. Oprócz posiadania udziałów w projekcie, Echo Investment będzie odpowiedzialne za budowę, najem i marketing tej inwestycji, za co otrzyma dodatkowe wynagrodzenie. Uważamy, że to doskonała okazja inwestycyjna: Warszawa jest chłonnym i zamożnym rynkiem oraz ma relatywnie niski współczynnik nasycenia powierzchnią handlową w porównaniu do innych polskich miast. Kolejnym argumentem jest partnerstwo z Echo Polska Properties, które wzmacnia perspektywę sukcesu tego projektu.

Wchodzimy w okres rozpoczynania budowy nowych projektów. W całym 2017 r. Echo Investment planuje zacząć projekty mieszkaniowe i biurowe, których łączna powierzchnia sprzedaży lub najmu wynosi ponad 130 tys. mkw. – w tym kolejne budynki w naszym sztandarowym projekcie Browary Warszawskie. Inwestycja jest jeszcze na wczesnym etapie prac, ale już została dobrze przyjęta zarówno przez mieszkańców Warszawy, klientów szukających mieszkania, potencjalnych najemców, a nawet inwestorów. Pierwszy biurowiec, którego budowa właśnie się rozpoczyna, został już objęty umową ROFO z Griffin Premium RE. W drugiej połowie roku rozpoczniemy prace nad kolejnym wielofunkcyjnym projektem w Warszawie przy ul. Beethovena. Nasz zespół architektów pracuje nad optymalną koncepcją projektu. Mamy nadzieję, że również ta inwestycja zostanie dobrze przyjęta.

Strategia Echo Investment zakłada szybki rozwój. Nasz bank ziemi pozwala projektować i budować kolejne inwestycje do roku 2019, ale już teraz przykładamy dużo uwagi do zabezpieczania gruntów pod projekty na kolejne lata. Od początku

”

OBECNIE OKOŁO 80% NASZYCH PLANOWANYCH
I BUDOWANYCH PROJEKTÓW KOMERCYJNYCH MA
ZAPLANOWANY SCENARIUSZ SPRZEDAŻY, DZIĘKI
PODPISANYM WCZEŚNIEJ UMOWOM PRZEDWSTĘPNYM,
POROZUMIENIOM ROFO CZY ZAPISOM UMÓW
JOINT-VENTURE. TO DLA NAS BARDZO KOMFORTOWA
SYTUACJA.

roku kupiliśmy działki, na których powstanie ponad 80 tys. mkw. powierzchni biurowej, zabezpieczyliśmy umowami przedwstępnymi i umowami o podobnej sile zobowiązania grunty pod 280 tys. mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży, a w zaawansowanych negocjacjach mamy kolejne – na około 100 tys. mkw. Stopniowo finalizujemy te umowy, dzięki czemu jesteśmy spokojni o przyszły rozwój firmy.

W drugim kwartale 2017 r. Zarząd Echo Investment przyjął wieloletnią politykę dywidendową, która uzupełnia zobowiązanie do regularnego dzielenia się zyskami z akcjonariuszami, jakie przyjęliśmy w strategii. Mam nadzieję, że dzięki temu inwestycja w akcje Echo Investment będzie postrzegana jako atrakcyjna i stabilna.

Ważnym aktywem w posiadaniu Echo Investment jest pakiet akcji w Echo Polska Properties. Po sprzedaży części akcji w 2016 r. oraz dwóch podwyższeniach kapitału, mamy dziś w tej spółce 12,86%, których wartość w naszych księgach wynosi ponad 400 mln zł, a wartość rynkowa jest jeszcze wyższa. Nasze zobowiązanie do niesprzedawania tych akcji wygaśnie we wrześniu 2017 r.

Zapraszam do lektury naszego raportu finansowego za pierwszy kwartał 2017 r.
Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment



Skonsolidowane sprawozdania finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	stan na 31.03.2017 koniec kwartału	stan na 31.03.2016 koniec kwartału	stan na 31.03.2017 koniec kwartału	stan na 31.03.2016 koniec kwartału
Przychody operacyjne	67 692	143 207	15 782	32 877
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	89 209	168 021	20 799	38 573
Zysk (strata) brutto	75 583	121 952	17 622	27 997
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	62 262	188 484	14 516	43 271
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(231 219)	(2 822)	(53 909)	(648)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(146 103)	(75 439)	(34 064)	(17 319)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	133 425	(332 150)	31 108	(76 253)
Przepływy pieniężne netto, razem	(243 897)	(410 411)	(56 865)	(94 219)
Aktywa razem	3 329 589	8 211 852	789 040	1 923 871
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 592 224	3 264 194	377 322	764 735
Zobowiązania długoterminowe	832 959	3 922 540	197 393	918 972
Zobowiązania krótkoterminowe	669 741	850 859	158 714	199 339
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN/EUR)	0,64	1,69	0,15	0,39
Wartość księgowa na jedną akcję (PLN/EUR)	3,86	7,91	0,91	1,85

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	stan na 31.03.2017 – koniec kwartału	stan na 31.12.2016 – koniec poprzedniego roku przekształcone	stan na 31.03.2016 – koniec kwartału przekształcone
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	281	295	113
Rzeczowe aktywa trwałe	8 578	8 672	16 669
Nieruchomości inwestycyjne	242 279	248 037	384 550
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	722 490	539 150	1 286 466
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	558 068	564 363	-
Długoterminowe aktywa finansowe	69 058	78 692	13 987
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	96 492	92 200	68 730
	1 697 246	1 531 409	1 770 515
Aktywa obrotowe			
Zapasy	673 780	659 358	620 314
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 594	736	7 480
Należności z tytułu pozostałych podatków	45 799	20 403	36 317
Należności handlowe i pozostałe	235 931	270 443	90 220
Krótkoterminowe aktywa finansowe	92 720	24 544	24 978
Pochodne instrumenty finansowe	116	154	1 225
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	41 781	27 070	81 371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	330 085	636 359	413 155
	1 423 806	1 639 067	1 275 060
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	208 537	198 166	5 166 277
Aktywa razem	3 329 589	3 368 642	8 211 852

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

	stan na 31.03.2017 – koniec kwartału	stan na 31.12.2016 – koniec poprzedniego roku przekształcone	stan na 31.03.2016 – koniec kwartału przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 592 224	1 532 744	3 264 194
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 128 096	1 128 096	2 583 909
Zakumulowany zysk (strata)	454 457	392 195	668 191
Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(10 964)	(8 182)	(8 541)
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(100)	(100)	(94)
	1 592 124	1 532 644	3 264 100
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	78 092	68 522	974
Rezerwy krótkoterminowe	74 620	75 333	12 659
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58 185	41 541	160 720
	210 897	185 396	174 353
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	815 138	760 981	3 854 718
Pochodne instrumenty finansowe	39	39	1 979
Otrzymane kaucje i zaliczki	17 782	9 331	65 843
	832 959	770 351	3 922 540
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	308 356	220 940	188 633
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	142 460
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	399	2 338	418
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	6 175	245 225	17 765
Zobowiązania handlowe	91 090	163 930	84 533
Zobowiązania z tytułu dywidendy	66 030	66 030	293 010
Zobowiązania pozostałe	51 055	80 019	10 731
Otrzymane kaucje i zaliczki	146 636	85 428	113 309
	669 741	863 910	850 859
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży			
	23 868	16 341	-
Kapitał własny i zobowiązania razem			
	3 329 589	3 368 642	8 211 852
Wartość księgowa			
	1 592 224	1 532 744	3 264 194
Liczba akcji			
	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)			
	3,86	3,71	7,91
Rozwodniona liczba akcji			
	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)			
	3,86	3,71	7,91

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
[TYS. PLN]

	I kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	I kwartał od 01.03.2016 do 31.03.2016 przekształcone	1 kwartał od 01.01.2016 do 31.03.2016 przekształcone
Przychody	67 692	67 692	143 207	143 207
Koszt własny sprzedaży	(57 846)	(57 846)	(70 850)	(70 850)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 846	9 846	72 357	72 357
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	100 116	100 116	113 682	113 682
Koszty administracyjne związane z projektami	(8 776)	(8 776)	(6 756)	(6 756)
Koszty sprzedaży	(5 428)	(5 428)	(3 095)	(3 095)
Koszty ogólnego zarządu	(17 091)	(17 091)	(14 678)	(14 678)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	10 542	10 542	6 511	6 511
Zysk operacyjny	89 209	89 209	168 021	168 021
Przychody finansowe	568	568	7 906	7 906
Koszty finansowe	(21 441)	(21 441)	(47 157)	(47 157)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-	848	848
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	222	222	(7 666)	(7 666)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	7 025	7 025	-	-
Zysk (strata) brutto	75 583	75 583	121 952	121 952
Podatek dochodowy	(13 321)	(13 321)	66 531	66 531
Zysk (strata) netto	62 262	62 262	188 483	188 483
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	62 262	62 262	188 484	188 484
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	-	-	(1)	(1)
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		265 973		695 465
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582		412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,64		1,69

POZYCJE POZABILANSOWE
[TYS. PLN]

	stan na 31.03.2017 – koniec kwartału	stan na 31.12.2016 – koniec poprzedniego roku	stan na 31.03.2016 – koniec kwartału
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	818 534	842 626	336 413

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]

	I kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	I kwartał od 01.03.2016 do 31.03.2016 przekształcone	1 kwartał od 01.01.2016 do 31.03.2016 przekształcone
Zysk netto	62 262	62 262	188 483	188 483
Inne całkowite dochody:				
– różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(2 782)	(2 782)	(4 151)	(4 151)
Inne całkowite dochody netto	(2 782)	(2 782)	(4 151)	(4 151)
Całkowity dochód za okres, w tym:	59 480	59 480	184 332	184 332
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	59 480	59 480	184 333	184 333
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	-	-	(1)	(1)

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowany zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- szom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolują- cych	Kapitał własny razem
1 kwartał (rok bieżący) od 01.01.2017 do 31.03.2017							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych przekształconych	20 635	1 128 096	392 195	(8 182)	1 532 744	(100)	1 532 644
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona (niewypłacona)	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	(2 782)	(2 782)	-	(2 782)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	62 262	-	62 262	-	62 262
Stan na koniec okresu	20 635	1 128 096	454 457	(10 964)	1 592 224	(100)	1 592 124
1 kwartał (rok poprzedni) od 01.01.2016 do 31.03.2016							
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	3 139 672	514 091	(10 802)	3 663 596	(93)	3 663 503
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	(297 137)	-	-	(297 137)	-	(297 137)
Dywidenda zatwierdzona (niewypłacona)	-	(258 626)	(34 384)	-	(293 010)	-	(293 010)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	2 261	2 261	-	2 261
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	188 484	-	188 484	(1)	188 483
Stan na koniec okresu	20 635	2 583 909	668 191	(8 541)	3 264 194	(94)	3 264 100

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 01.01.2016 do 31.03.2016 przekształcone
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	75 583	121 952
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(7 024)	-
Amortyzacja środków trwałych	1 162	1 020
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(3 005)	7 666
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 221	22 642
(Zysk) strata z tyt aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(108 713)	(103 037)
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	-	893
	(113 359)	(70 816)
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu rezerw	16 384	(966)
Zmiana stanu zapasów	(14 063)	(24 249)
Zmiana stanu należności	11 179	(38 257)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(248 844)	13 889
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	47 666	8 076
	(187 678)	(41 507)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(225 454)	9 629
Podatek dochodowy zapłacony	(5 765)	(12 451)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(231 219)	(2 822)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	120
Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	15 200
Z pożyczek i inwestycji finansowych	42 994	15 850
	42 994	31 170
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 055)	(117)
Inwestycje w nieruchomości	(140 778)	(90 940)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(47 264)	(15 552)
	(189 097)	(106 609)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(146 103)	(75 439)

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD. [W TYS. PLN.]

	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 01.01.2016 do 31.03.2016 przekształcone
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	10 747	162 157
Emisja dłużnych papierów wartościowych	130 000	-
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
	140 747	162 157
II. Wydatki		
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(297 137)
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(4 389)	(45 095)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(125 000)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	(893)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(2 933)	(26 182)
Inne wydatki finansowe	-	-
	(7 322)	(494 307)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	133 425	(332 150)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(243 897)	(410 411)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(243 897)	(408 150)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	2 261
F. Środki pieniężne na początek okresu	573 982	821 305
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	330 085	413 155

01

Informacje ogólne

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

Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane 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 (wcześniej – WIG-Deweloperzy). Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Na 31 marca 2017 r. Grupa Echo Investment zatrudniała 309 osób.

ZARZĄD ECHO INVESTMENT S.A.



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

RADA NADZORCZA ECHO INVESTMENT S.A.

Karim Khairallah
Przewodniczący



Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Członek Rady Nadzorczej
spełniający kryteria niezależności



Przemysław Krych
Członek Rady Nadzorczej



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej



Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu:

Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu

Maciej Dyjas – Członek Komitetu Audytu

Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu.

02

Strategia Grupy Echo Investment

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował w 2016 r. nowe kierunki strategiczne, zwane „strategią rentownego wzrostu”. Zgodnie z nimi, Echo Investment będzie szybciej obracać kapitałem, a w związku z tym wypracowywać

wyższe stopy zwrotu. Spółka chce dzielić się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnie wypłacanych dywidend. Działalność Echo Investment będzie się opierać na następujących filarach:



POLSKA

To najsilniejszy 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. Dlatego skupi 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.



WSPÓŁPRACA Z GŁÓWNYM AKCJONARIUSZEM

Strategia Echo Investment zakłada współpracę z głównym akcjonariuszem na rynkowych zasadach. Podmioty skupione wokół grupy PIMCO-Oaktree-Griffin mogą zlecać Echo Investment usługi deweloperskie, konsultingowe i inne. Mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich czy też potencjalnymi kupującymi nowo wybudowane inwestycje



POZYCJA LIDERA

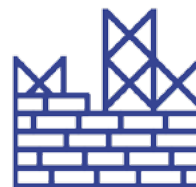
Echo Investment jest jedną z największych, pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, firm deweloperskich działających w Polsce. Spółka jest aktywna w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Echo Investment będzie należało do czołówki deweloperów w każdym z tych sektorów. To przyniesie optymalne wykorzystanie zasobów oraz da odpowiednio dużą skalę działalności.



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), budowa, wynajem i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie.

Echo Investment nie będzie długoterminowo właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji komercyjnych, a przychody z czynszów będą stanowiły niewielką część przychodów ogółem.

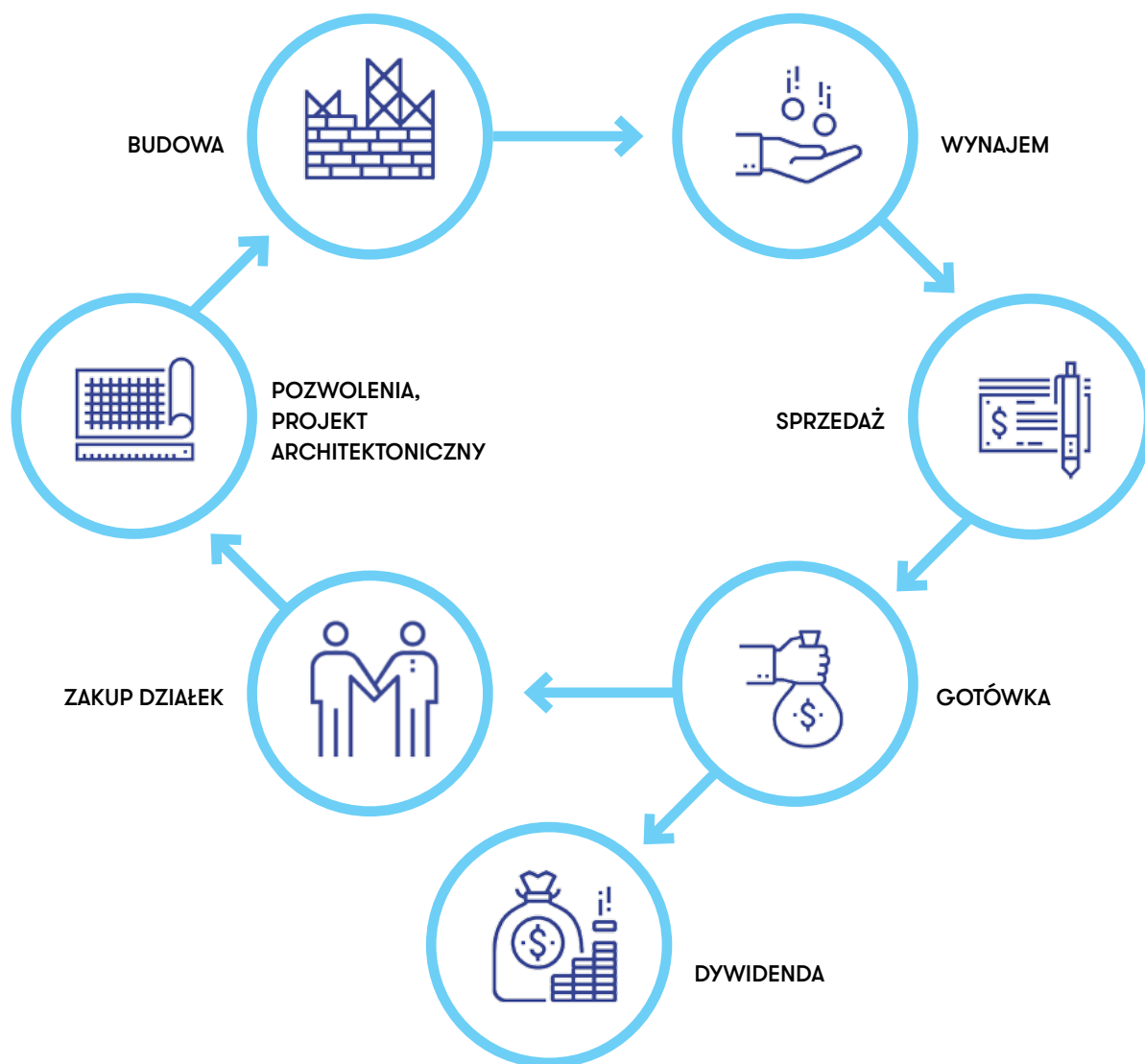


DUŻE PROJEKTY

Ambicją Echo Investment jest realizowanie dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Projekty realizowane przez Echo Investment mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień.

03

Model biznesowy



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

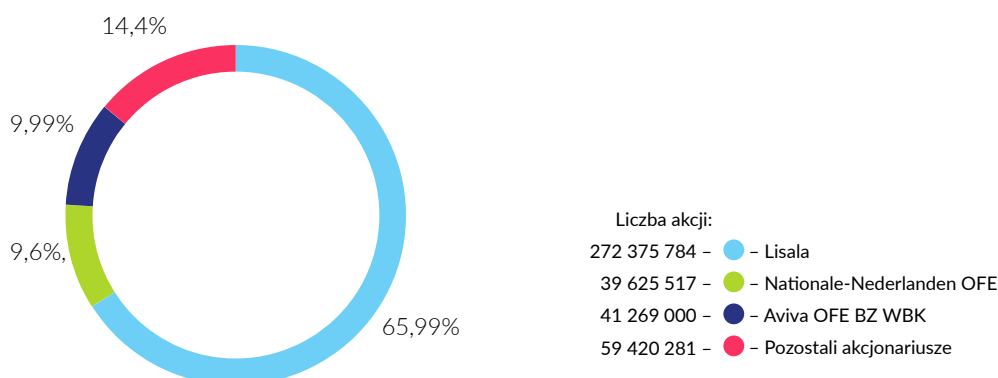
Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

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

04

Struktura akcjonariatu i opis akcji

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



OPIS AKCJI

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

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

AKCJONARIAT

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

Powyższe dane 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 19 grudnia 2016 r.

Od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. od 25 kwietnia 2017 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

05

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na dzień 31 marca 2017 r. i za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r., dane porównawcze za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. (w odniesieniu do rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych) i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 marca 2016 r. (w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej). Wszystkie dane finansowe w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r. sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

06

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

Zasady i polityka rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, 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 2017 roku. W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2017 r.:

- zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – inicjatywa dotycząca ujawniania informacji;
- zmiany do MSR 12 Podatek odroczony – rozpoznawanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat;
- zmiany wynikające z Rocznego programu poprawek 2014–2016.

Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

07

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

- a. Zmiany do MSSF 4 „Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowano 12 września 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- b. Zmiany do MSR 12 „Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych” (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- c. Zmiany do MSR 7 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” (opublikowano 29 stycznia 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.
- d. Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowano 12 kwietnia 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- e. Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (opublikowano 20 czerwca 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- f. „Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014–2016” (opublikowano 8 grudnia 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- g. Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (opublikowano 8 grudnia 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- h. Zmiany do MSR 40 „Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej” (opublikowano 8 grudnia 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.
- i. MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowano 18 maja 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później. Spółka nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu standardu na sprawozdania finansowe.

08

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

8.1 Dla spółki Echo Investment S.A.

PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA POPRZEDNIE OKRESY

W okresie 3 miesięcy 2017 r. Spółka dokonała zmian prezentacyjnych w rachunku zysków i strat. Zmiany wynikają z zastosowania zaktualizowanej metodyki przyporządkowania kosztów związanych z projektami deweloperskimi, alokowanych dotychczas do pozycji kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży.

W związku z powyższą aktualizacją, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano następujących zmian prezentacyjnych w porównaniu do sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 marca 2016 r.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych za 31 marca 2016 r.:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	zmiana
Aktywa			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 762	46 893	(131)
Zapasy	318 276	317 585	691
Pasywa			
Zakumulowany zysk	2 964 274	2 963 714	560

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	zmiana
Koszt własny sprzedaży	(18 583)	(15 520)	(3 063)
Koszty administracyjne związane z projektami	(3 573)	-	(3 573)
Koszty sprzedaży	(3 190)	(6 342)	3 152
Koszty ogólnego zarządu	(8 883)	(13 058)	4 175
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	67 927	67 236	691
Zysk brutto	49 395	48 704	691
Podatek dochodowy	(4 170)	(4 039)	(131)
Zysk netto	45 225	44 665	560

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31 grudnia 2016 r.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	zmiana
Aktywa			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 751	40 259	(508)
Zapasy	350 637	347 964	2 673
Pasywa			
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(2 992)	(5 157)	2 165

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą, i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów oraz przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów, oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione. Pozycja ta obejmuje również koszty, które mają bezpośredni związek z przychodami od podmiotów powiązanych z tytułu świadczenia usług (w tym usług realizacji inwestycji, doradztwa budowlanego i inżynierskiego, pośrednictwa w najmie, usług finansowych, prawnych oraz marketingowych).

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę szczegółowej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności, koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt. Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników, ujmowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży, jest dokonywana na podstawie sporządzanej przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym, które są pośrednio związane z realizacją przez Spółkę projektów deweloperskich, do których należą: koszty związane z utrzymywaniem zapasów, koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych (m.in. działów finansów, księgowości, marketingu) oraz koszty związane z pracownikami Spółki, inne niż koszty wynagrodzeń (tzw. koszty utrzymania pracowników).

Koszty te, pomimo pośredniego związku z realizacją projektów deweloperskich, nie są kapitalizowane w wartości zapasów, ponieważ w świetle MSR 2 podlegają wyłączeniu z ceny nabycia

lub kosztu wytworzenia zapasów z uwagi na to, że nie są ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych wymagających dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). Koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowania stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja w toku – jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży, lub na towary – jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż, takie jak nakłady na:

- usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne,
- wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w ramach zespołu construction.

Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników ujmowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży jest dokonywana na podstawie sporządzanej przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”. Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

8.2 Dla grupy kapitałowej Echo Investment

PRZEKSZTAŁCENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA POPRZEDNIE OKRESY

W okresie 3 miesięcy 2017 r. Grupa dokonała zmian prezentacyjnych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Zmiany wynikają z zastosowania zaktualizowanej metodyki przyporządkowania kosztów związanych z projektami deweloperskimi, alokowanych dotychczas do pozycji kosztów zarządu oraz kosztów sprzedaży.

W związku z powyższą zmianą, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano następujących zmian prezentacyjnych w porównaniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 marca 2016 r.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31 marca 2016 r.:

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 286 466	1 286 243	223
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 730	68 915	(185)
Aktywa obrotowe			
Zapasy	620 314	619 560	754
Kapitał własny i zobowiązania			
Zakumulowany zysk (strata)	668 191	667 399	792

SKONSOLIDOWANY KWARTALNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	Zmiana
Koszt własny sprzedaży	(70 850)	(68 398)	(2 452)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	72 357	74 809	(2 452)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	113 682	114 070	(388)
Koszty administracyjne związane z projektami	(6 756)		(6 756)
Koszty sprzedaży	(3 095)	(7 556)	4 461
Koszty ogólnego zarządu	(14 678)	(20 790)	6 112
Zysk operacyjny	168 021	167 044	977
Zysk (strata) brutto	121 952	120 975	977
Podatek dochodowy	66 531	66 716	(185)
Zysk (strata) netto	188 483	187 691	792

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 31 grudnia 2016 r.:

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane opublikowane	Zmiana
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	539 150	536 692	2 458
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	92 200	93 131	(931)
Aktywa obrotowe			
Zapasy	656 401	659 358	2 957
Kapitał własny i zobowiązania			
Zakumulowany zysk (strata)	392 195	387 711	4 484

METODY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów oraz przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów, a także gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Grupę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z tytułu realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmują się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane (pod względem ponoszonych kosztów). Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmują się w okresie, w którym świadczono usługi.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Koszt własny sprzedaży wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę szczegółowej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział, np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności, koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

ZYSK (STRATA) Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych obejmuje zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz wszelkie inne zyski i straty związane z nieruchomościami inwestycyjnymi.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą koszty związane z utrzymywaniem zapasów, koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych (m.in. dzia-

tów finansów, księgowości, marketingu) oraz koszty związane z pracownikami Grupy, inne niż koszty wynagrodzeń (tzw. koszty utrzymania pracowników).

Koszty te, pomimo pośredniego związku z realizacją projektów deweloperskich, nie są kapitalizowane w wartości zapasów / nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ:

- w świetle MSR 2, podlegają wyłączeniu z ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów z uwagi na to, że nie są ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca;
- MSR 40, który odwołuje się w niniejszym zakresie do zapisów MSR 16, nie dopuszcza możliwości kapitalizowania kosztów administracyjnych i ogólnozakładowych w wartości nieruchomości inwestycyjnych.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych wymagających dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy) w przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na daną budowę. Koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE / NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami, oraz grunty zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości portfela. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

W przypadku nieruchomości budowanych przez Grupę, w okresie budowy Grupa zalicza je do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, natomiast zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie, gdy są dostępne do użytkowania. Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach, na dzień wyceny. Wartości godziwe nieruchomości przynajmniej raz w roku poddawane są weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych. Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, jak również wszelkie inne zyski i straty związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, ujmują się w rachunku zysków i strat w pozycji „zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą. „Nieruchomości inwestycyjne w budowie” to prowadzone przez Grupę inwestycje w trakcie realizacji, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których znaczna część ryzyk związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, są wyceniane według wartości godziwej. Określone przez Grupę warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka, to:

- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zakontraktowanie robót budowlanych o wartości co najmniej 30% budżetu inwestycji,
- wynajęcie co najmniej 20% powierzchni w realizowanym projekcie.

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny.

Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją. W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu ubezpieczeniowo-finansowym nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów, wg wartości bilansowej na dzień przeniesienia tj. wykazanej poprzednio wartości godziwej.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz towary. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja w toku – jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży, lub na towary – jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż, takie jak nakłady na:

- usługi projektowania, roboty budowlane itp., świadczone przez firmy zewnętrzne,
- wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w ramach zespołów budowlanych oraz kierowników projektów i leasing managerów.

Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników ujmowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży jest dokonywana na podstawie sporządzanej przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej, powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt, oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu, wykazywane są w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”. Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

09

Najważniejsze zdarzenia w I kwartale 2017 r.

9.1 Ustanowienie programu emisji publicznych obligacji

Zarząd Echo Investment podjął 27 lutego 2017 r. uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji publicznych obligacji o wartości do 300 mln zł, lub równowartości tej kwoty w euro. Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Prospekt Emisyjny. Planuje wprowadzić wyemitowane obligacje do obrotu na rynku regulowanym Catalyst. Wszelkie szczegóły dotyczące emisji, w tym m.in. harmonogram, waluta emisji, termin zapadalności czy wysokość oprocentowania, będą określone w ostatecznych warunkach emisji danej serii obligacji. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt emisyjny 26 maja 2017 r.

9.2 Zakup udziałów w projekcie handlowym Galeria Młociny

104,5 mln €

Całkowita cena brutto za Galerię
Młociny – projekt w budowie

Spółki z grupy Echo Investment oraz spółki z grupy Echo Polska Properties zawarły 9 marca 2017 r. umowę wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. będącej pośrednio właścicielem projektu handlowo-biurowego w trakcie realizacji Galeria Młociny w Warszawie, zlokalizowanego w rejonie ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Sprzedającymi są spółki Broomfield Investments, Catfield Investments Sp. z o.o., Powell Real Estate International B.V., Taberancle Limited, Taberancle Investments Limited oraz Elsonia Trading Limited. Za inwestycję obydwa kupujący zapłacą blisko 104,5 mln EUR (wkład własny oraz przejęte zobowiązania podmiotu będącego przedmiotem transakcji). Udział grupy Echo Investment w transakcji wynosi 30%, przypadająca na nią część ceny – blisko 12 mln EUR, a część przejętych zobowiązań – blisko 19 mln EUR. Cena zakupu może zostać zmieniona w wyniku weryfikacji przez audytora wartości użytych przez strony do ustalenia ceny. Strony planują zamknąć transakcję najpóźniej 1 czerwca 2017 r.



Jednocześnie z zawarciem umowy, podmiot z grupy Echo Investment udzielił spółce celowej realizującej Galerię Młociny pożyczkę przeznaczoną na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, w łącznej kwocie do maksymalnej wysokości 70 mln zł.

Ponadto w ramach transakcji Echo Investment zawarło umowę wspólników z Echo Polska Properties, regulującą m.in. zasady ładu korporacyjnego przejmowanych spółek, oraz umowę zarządzania budową nieruchomości, w której Echo Investment otrzyma funkcję zarządcy budowy oraz agenta wynajmu inwestycji.

Galeria Młociny to inwestycja handlowo-biurowa o łącznej powierzchni najmu 82 tys. mkw., z czego 71 tys. mkw. to powierzchnia handlowa, rozrywkowa i gastronomiczna. Znajduje się w sąsiedztwie głównego węzła przesiadkowego północnej Warszawy, przez który codziennie przemierza się średnio 40 000 osób. Budowa pierwszej fazy projektu rozpoczęła się w październiku 2016 r., a jej zakończenie jest planowane na drugi kwartał 2019 r. Galeria jest w 55 proc. wynajęta przez m.in. Inditex, Van Graaf czy H&M.



9.3 Sprzedaż biurowca West Link we Wrocławiu i porozumienie ROFO z Griffin Premium RE

Echo Investment oraz jego podmioty zależne 9 marca 2017 r. podpisały z podmiotami z grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii przedwstępną umowę sprzedaży projektu biurowego West Link we Wrocławiu. Kupujący jest spółką powiązaną z Griffin Real Estate.

Warunkami zamknięcia transakcji są:

- otrzymanie ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynku,
- wynajęcie co najmniej 60% powierzchni budynku, zawarcie umowy gwarancji czynszowej na pięć lat, na podstawie której Echo Investment

zagwarantuje pokrycie wartości wynajmu i obsługi odnoszących się do niewynajętych powierzchni, a także okresów bezczynszowych, kosztów wykończenia i kosztów związanych z czasowym obniżeniem czynszu,

- pierwsza oferta publiczna akcji Griffin Premium na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie przyniesie Griffin Premium wpływy netto nie mniejsze niż 28 mln EUR do 30 czerwca 2017 r. (warunek spełniony 19 kwietnia 2017 r.),
- Kupujący otrzyma zgodę antymonopolową, jeśli taka będzie wymagana,

e. Wyrażenie zgody na zawarcie transakcji przez Radę Nadzorczą Echo Investment (została wyrażona 14 marca 2017 r.).

Cena sprzedaży projektu została ustalona, jako:

- iloraz przychodów operacyjnych netto NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi) oraz wartości 6,873%, który wynosi na dzień zawarcia przedwstępnej umowy 36,06 mln EUR,
- powiększony o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne,
- oraz pomniejszony o dług sprzedawanych spółek, będących właścicielami projektu.

Cena będzie podlegać standardowym korektom po zamknięciu transakcji.

Jednocześnie grupa Griffin Premium RE zawarła z Echo Investment umowę inwestycyjną dotyczącą

prawa złożenia pierwszej oferty (ROFO) na nabycie projektów biurowych realizowanych w Warszawie, tj. projektów Beethovena etap I i II oraz Browary Warszawskie etap J. Po zakończeniu badania prawnego due dilligence obejmującego badanie projektów, i uznaniu jego wyników przez Griffin Premium RE za satysfakcjonujące, Griffin Premium RE zainwestuje poprzez objęcie obligacji 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów (po uwzględnieniu finansowania zewnętrznego udzielonego przez banki). Łączna szacowana wartość obligacji to 9,9 mln EUR. W związku z dokonaną inwestycją w obligacje, podmiot kontrolowany przez Griffin Premium RE będzie uprawniony do 25% udziału w zyskach z projektów.

Umowa ROFO daje spółce Griffin Premium RE prawo złożenia pierwszej oferty zakupu trzech współfinansowanych biurowców.

OPIS NIERUCHOMOŚCI WŁĄCZONYCH DO UMOWY ROFO

Projekt	Powierzchnia GLA [mkw.]	Planowane przychody (NOI) mln EUR	Planowany start budowy	Planowany koniec budowy
Beethovena I	17 800	3,1	Q4 2017	Q3 2019
Beethovena II	17 400	2,9	Q1 2018	Q4 2019
Browary Warszawskie J	15 000	3,1	Q2 2017	Q3 2018

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży biurowca West Link, 23 marca 2017 r. Echo Investment zawarło z Bankiem Millenium umowę kredytową o wartości 16,5 mln EUR na jego budowę. West Link powinien zostać oddany do użytku na przełomie 2017 i 2018 r. i będzie miał łącznie ponad 14 tys. mkw. powierzchni najmu.

10

Zdarzenia po dacie bilansowej

10.1 Przyjęcie polityki dywidendowej

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Spółka chce przynosić akcjonariuszom zwrot zainwestowanego kapitału w postaci wzrostu wartości akcji, ale i wypłacanych regularnie dywidend. Założenia przyjętej polityki dywidendowej:

- z zysku za 2016 r. Zarząd zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy w wysokości zadeklarowanej 23 listopada 2016 r. zaliczki dywidendowej – 0,85 PLN na jedną akcję.
- z zysku za 2017 r. Zarząd zarekomenduje wypłatę 0,5 PLN na jedną akcję.
- z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

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

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

10.2 Sprzedaż biurowca A4 Business Park III w Katowicach

W następstwie zawartych 30 września 2016 r. umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży siedmiu budynków biurowych do Echo Polska Properties, 26 kwietnia 2017 r. zamknięta została umowa sprzedaży czwartego budynku objętego umową – A4 Business Park III w Katowicach.

W ramach transakcji sprzedawca i kupujący zawarli umowę gwarancji czynszowej, przewidującą pokrycie przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla części budynku, które w dniu podpisania umowy nie zostały wynajęte, lub zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy bezczynszowe.

Dodatkowo sprzedawca oraz kupujący zawarli m.in. umowę na prace aranżacyjne, na podstawie której Echo Investment za dodatkowym wynagrodzeniem wykona na rzecz EPP prace wykończeniowe.

Cena sprzedaży wyniosła 27,5 mln EUR powiększone o podatek VAT, jednak uwzględniając dodatkowe płatności, które sprzedawca może otrzymać na podstawie umowy o prace aranżacyjne, łączna wartość przychodów związanych ze sprzedażą może wzrosnąć do szacunkowej kwoty 28, 5 mln EUR powiększonej o VAT.

Echo Investment oraz EPP łączy przedwstępna umowa sprzedaży jeszcze trzech biurowców: O3 Business Campus II i O3 Business Campus III w Krakowie, a także Symetris Business Park II w Łodzi. Warunkami zawarcia tych umów jest m.in. otrzymanie pozwolenia na użytkowanie dla każdego budynku oraz wynajem co najmniej 60% powierzchni.

28,5 mln €

Docelowa cena sprzedaży A4 Business
Park III



Wymienione budynki, a także biurowce Sagittarius i Nobilis we Wrocławiu oraz Galeria Libero w Katowicach, należą do pakietu nieruchomości objętych prawem złożenia pierwszej oferty (Right of First Offer, ROFO) przez EPP. Dodatkowo EPP jest ich współinwestorem w 25%, co oznacza że jest uprawniony do 25% zysku z ich sprzedaży.

11

Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ↑ – Bardzo optymistyczny
- ↗ – Optymistyczny
- – Neutralny
- ↘ – Pesymistyczny
- ↓ – Bardzo pesymistyczny

194 tys. mkw.

tyle powierzchni biurowej wynajęto w Warszawie w I kwartale 2017 r.

11.1 Rynek biurowy

→ WARSZAWA

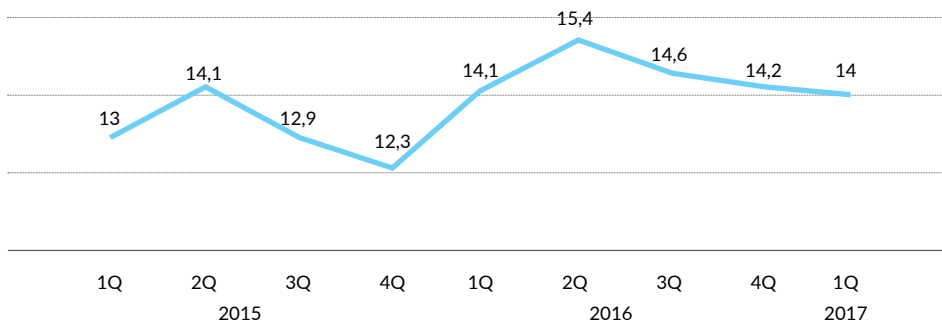
Pierwszy kwartał na stołecznym rynku biurowym był bardzo udany. Według obliczeń JLL, popyt sięgnął prawie 194 tys. mkw. Do użytku oddano duże projekty, a współczynnik pustostanów nieznacznie spadł.

Jak zauważają analitycy JLL, centrum miasta od kilku kwartałów notuje znakomite wyniki, a w pierwszym kwartale blisko połowa zawartych transakcji dotyczyła tej części Warszawy. Dodatkowo od początku 2017 r. zauważalna jest znacząca liczba zawartych i negocjowanych transakcji najmu dużych powierzchni. Najbardziej aktywnymi najemcami na stołecznym rynku w I kw. 2017 r. były firmy produkcyjne, usługowe, z sektora informatycznego oraz – co ciekawe – sektor publiczny. Na te branże przypadło aż 75% popytu.

Do końca 2017 r. do użytku oddane zostanie około 310 tys. mkw. biur – o blisko jedną czwartą mniej niż w 2016 r. Od stycznia do marca ukończono budowę 10 budynków o łącznej powierzchni 84,2 tys. mkw. W budowie pozostaje ok. 700 000 mkw. biur. Analizy JLL pokazują, że wskaźnik powierzchni niewynajętych spadł w I kw. 2017 r. do 14%, natomiast najwyższe czynsze transakcyjne pozostały względnie stabilne. Miesięczne stawki najmu w centrum kształtują się na poziomie 20,5-23,5 EUR za mkw., a poza nim wahają się w przedziale 11-16 EUR.

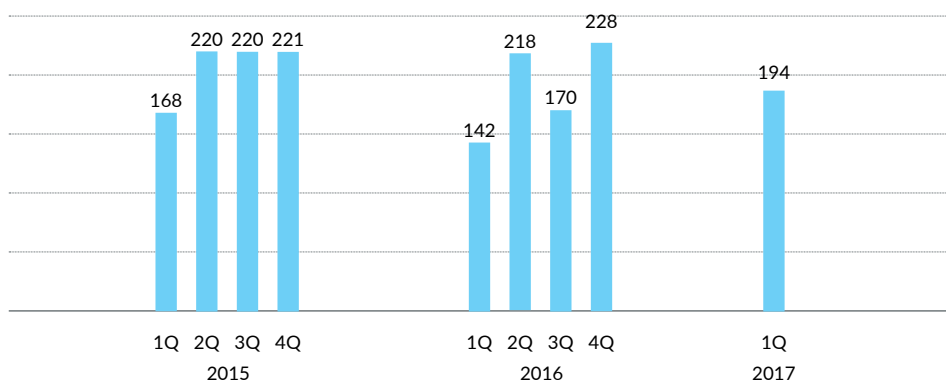
WSPÓŁCZYNNIK NIEWYNAJĘTEJ POWIERZCHNI W WARSZAWIE [%]

Źródło: Polish Office
Research Forum



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ W WARSZAWIE [TYS. MKW.]

Źródło: Polish Office
Research Forum



↑ MIASTA REGIONALNE

Najważniejszym czynnikiem wzrostu miast regionalnych jest sektor usług wspólnych (BPO/SSC), który dynamicznie się rozwija. Obecnie, według badań Asociacion of Business Service Leaders (ABSL), zatrudnia on w Polsce około 225 tys. pracowników i w ostatnich latach rośnie corocznie o 15-20%. ABSL uważa, że z powodu wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, w następnych latach w Polsce może przybyć więcej firm z sektora finansowego: firmy BPO/SSC z branży finansowej zatrudniają dziś około 25 tys. pracowników, natomiast za 3 lata ich liczba może się nawet podwoić. Udział firm z sektora usług dla biznesu w popycie na powierzchnię biurową w miastach regionalnych

utrzymuje się na wysokim poziomie i w I kwartale 2017 r. wyniósł 57%.

Analitycy JLL potwierdzają, że pierwszy kwartał 2017 r. na regionalnych rynkach biurowych charakteryzował się znaczącą aktywnością zarówno najemców jak i deweloperów. Popyt sięgnął 177,7 tys. mkw., przy czym 63% tej wartości przypadło na Wrocław (58,9 tys. mkw.) i Kraków (52,5 tys. mkw.).

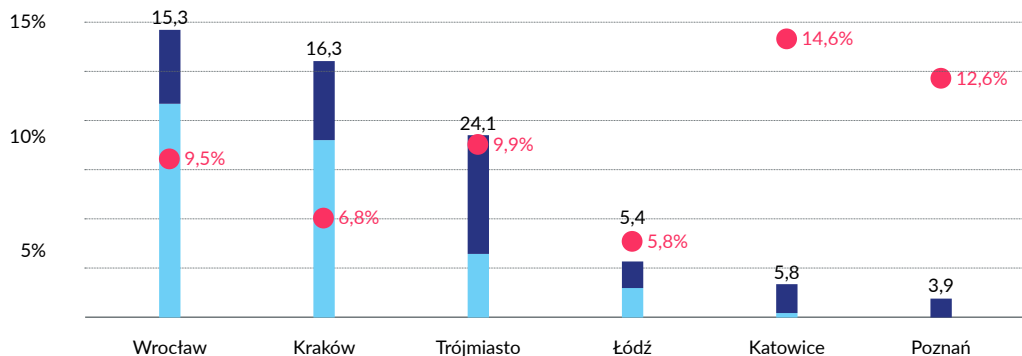
Nowa podaż w I kwartale wyniosła tylko 67,2 tys. mkw., jednak w kolejnych kwartałach na osiem regionalnych rynków ma zostać dostarczone kolejne 469 tys. mkw. powierzchni. Ak-

tywność deweloperów pozostaje na bardzo wysokim poziomie: w miastach regionalnych w budowie jest 965 tys. mkw. powierzchni, z czego 30% jest wynajęte. Według danych JLL, wszystkie rynki regionalne, z wyjątkiem Katowic, odnotowały w I kwartale 2017 r. spadek poziomu pustostanów w porównaniu do IV kwartału 2016 r. (od 0,4 pp. w Krakowie, 1 pp. w Poznaniu do 3 pp. spadku we Wrocławiu). W kolejnych kwartałach 2017 r. analitycy JLL spodziewają się wzrostu tego wskaźnika w Krakowie i Trójmieście (ze względu na znaczny wolumen nowej podaży), oraz stabilizacji w pozostałych miastach.

POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ W I KW. 2017 R. [TYS. MKW.] ORAZ WSPÓŁCZYNNIK WOLNEJ POWIERZCHNI

- - Udział BPO/SSC
- - Pozostałe sektory
- - Współczynnik niewynajętej powierzchni

Źródło: Polish Office
Research Forum



247 mkw.

tyle powierzchni w centrach handlowych przypada na 1 tys. mieszkańców w Polsce.

11.2 Rynek handlowy



W I kwartale 2017 r. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej powiększył się jedynie o niecałe 37 tys. mkw., jednak – zgodnie z zapowiedziami deweloperów – w całym roku na rynek ma trafić ok. 511 tys. mkw. powierzchni, czyli o 10% więcej niż w 2016 r. Największe inwestycje to Galeria Północna w Warszawie, Wroclavia we Wrocławiu oraz Serenada w Krakowie. Pod koniec marca 2017 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosła 13,4 mln mkw.

Według danych JLL, w Polsce na 1 tys. mieszkańców przypada obecnie 247 mkw. powierzchni centrów handlowych. To więcej, niż średnia w Europie (206 mkw.), ale jednocześnie niższy niż w krajach Europy Zachodniej (264 mkw.). Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że statystyki te nie uwzględniają powierzchni

przy głównych ulicach handlowych, które są znacznie bardziej rozwinięte w krajach Europy Zachodniej niż w Polsce.

Ponieważ rynek powoli się zapełnia, to deweloperzy i właściciele obiektów handlowych coraz więcej uwagi poświęcają na utrzymanie ich atrakcyjności. Budowanie nowych centrów handlowych wymaga dziś od dewelopera i inwestora bardzo selektywnego podejścia, dużo uwagi oraz doświadczenia. Ze względu na siłę nabywczą, wielkość rynku, najniższy poziom pustostanów oraz relatywnie niski poziom nasycenia, wybrane lokalizacje Warszawy są uznawane za atrakcyjne i zdolne przyjąć nowe projekty. Dane JLL wskazują, że stawki czynszów dla najlepszych lokali, jak i współczynniki pustych powierzchni utrzymują się na stałym poziomie.

75%

udział mieszkań sprzedanych w całkowitej liczbie mieszkań na rynku planowanych do oddania w 2017 r.

7.3 Rynek mieszkaniowy



Pierwszy kwartał 2017 r. potwierdził dobrą kondycję pierwotnego rynku mieszkaniowego i był lepszy od dotychczas rekordowego IV kwartału 2016 r. Według badań firmy konsultingowej REAS, w sześciu aglomeracjach (warszawska, krakowska, wrocławska, poznańska, trójmiejska, poznańska i łódzka) sprzedanych zostało ponad 18,6 tys. mieszkań (3% więcej niż w IV kwartale 2016 r.), zaś do sprzedaży wprowadzono blisko 16 tys. (o 16% mniej). W ofercie na koniec marca było o 4,8% mniej lokali, niż na koniec grudnia 2016 r. Przez ostatnie 12 miesięcy (kwiecień 2016-marzec 2017) łącznie do sprzedaży wprowadzono ponad 67 tys. mieszkań, czyli o 23,5% więcej niż w 12 poprzednich miesiącach.

Analitycy REAS zwracają uwagę na relatywnie niską liczbę mieszkań gotowych i niesprzedanych, które na koniec marca 2017 r. stanowiły jedynie 13% całkowitej oferty. Co więcej, 75% mieszkań, których termin oddania przypada na 2017 r., była na koniec I kwartału już sprzedana. Istotny wpływ na rynek w minionych dwóch kwartałach miał kończący się program wspierania zakupu „Mieszkania dla Młodych”. Choć przeciętne ceny mieszkań w ofercie utrzymywały się na podobnym poziomie, to zauważalne były różne tendencje dla mieszkań tańszych, kwalifikujących się do programu (lekki spadek cen) oraz mieszkań większych, droższych, ad-

resowanych do klienta kupującego w celach inwestycyjnych (podnoszenie cen w miarę wyprzedawania oferty).

Pozytywnym dla rynku mieszkaniowego czynnikiem było to, że w I kwartale 2017 r. Polska weszła w okres ujemnych stóp procentowych. To jeszcze silniej niż wcześniej zachęca inwestorów do zakupu mieszkania w celach inwestycyjnych, zamiast trzymać pieniądze w bankach.

Analitycy REAS wskazują, że na rynek mieszkaniowy w nadchodzących kwartałach pozytywnie wpłynąć będzie zapowiedź utrzymania rekordowo niskich stóp procentowych przez nawet dwa najbliższe lata, polityka niektórych banków udzielających kredytów z niskim wkładem własnym, program „Rodzina 500+”, wzrost dochodów, spadek bezrobocia oraz skala pojawiającej się na rynku gotówki (prawdopodobnie z szarej strefy). Za negatywne uważać należy zamykanie programu „Mieszkania dla Młodych”. W dłuższej perspektywie trzeba wziąć pod uwagę możliwość obniżenia przeciętnych stawek czynszu za wynajem mieszkań, spowodowany rozwojem rynku wynajmu, a także nowy rządowy program „Mieszkanie+”. Jednak, według prognoz REAS, w najbliższym czasie nic nie wskazuje na ryzyko wystąpienia na rynku mieszkaniowym problemów poważniejszych niż lekka zadyszka.

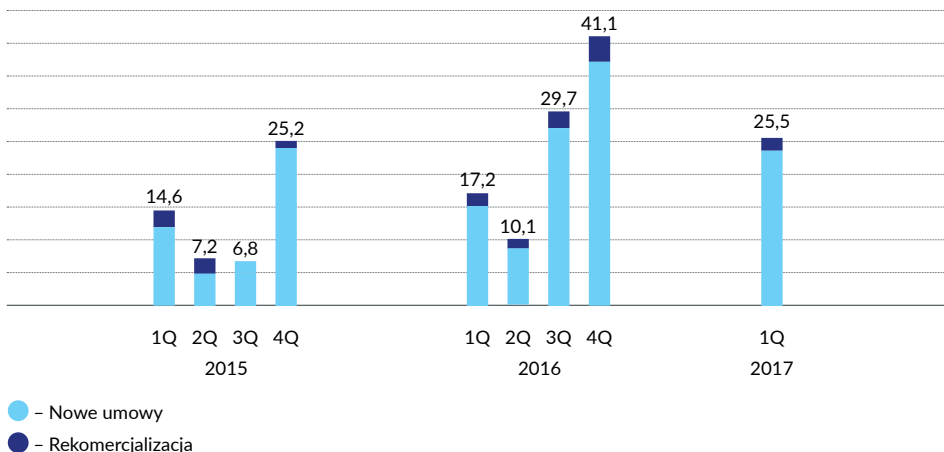
12

Osiągnięcia Grupy w poszczególnych segmentach rynku oraz perspektywę rozwoju

12.1 Biura

W I kwartale 2017 r. dział leasingu Echo Investment wynajął 25,5 tys. mkw. powierzchni biurowej, co w porównaniu do I kwartału 2016 r. oznacza wzrost o 48%. Wśród największych podpisanych transakcji należy wymienić umowę na dodatkowe 6 tys. mkw. powierzchni w biurowcu West Link we Wrocławiu z firmą Nokia (wcześniej firma wynajęła 7 tys. mkw.), wynajem 4 tys. mkw. w Symetris Business Park II w Łodzi firmie Philips Polska czy 2,4 tys. mkw. w budynku Symetris I firmie ZF TRW.

WYNAJEM BIUR [TYS. MKW. GLA]



12.2 Centra handlowe

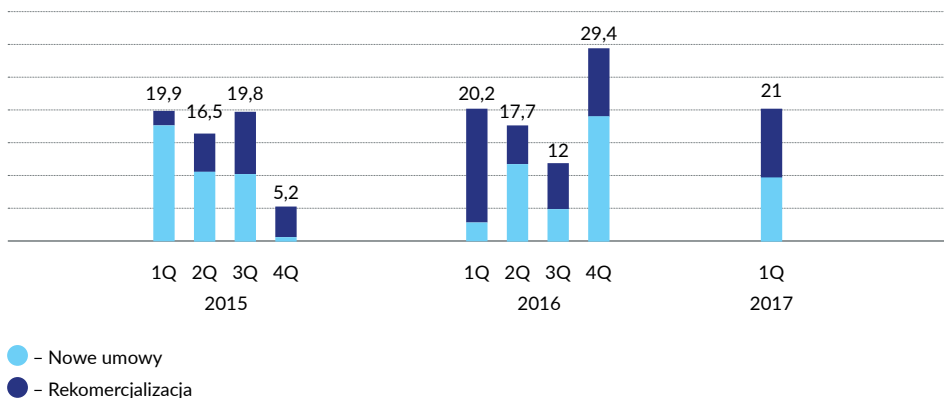
Pierwszy kwartał 2017 r. w dziale centrów handlowych upłynął pod znakiem przygotowywania koncepcji architektonicznej, marketingowej i leasingowej projektu przy ul. Towarowej 22 w Warszawie. Rozpoczęły się również przygotowania do przejęcia warszawskiej Galerii Młociny, w której Echo Investment będzie odpowiadało za budowę, marketing i leasing.

Dział leasingu centrów handlowych podpisał w I kwartale 2017 r. w nowych inwestycjach umowy na łączną powierzchnię 10 tys. mkw. (Libero Katowice oraz rozbudowy Galaxy oraz Outlet Parku w Szczecinie). Galeria Libero, której budowa ma się zakończyć za rok, na koniec I kwartału tego roku była już w 58% wynajęta (wzrost o 17 p.p. w porównaniu do końca 2016 r.). Wśród jej nowych najemców

znalazły się takie marki, jak Tous, CCC, Starbucks i szkoła językowa YA Akademia Sukcesu. Do najemców szczecińskiego outletu dołączył

natomiast New Balance. Poziom wynajmu rozbudowy Galaxy wzrósł o 9 p.p. do 84%, natomiast outletu – o 15 p.p. do 75%.

WYNAJEM POWIERZCHNI HANDLOWEJ [TYS. MKW.]



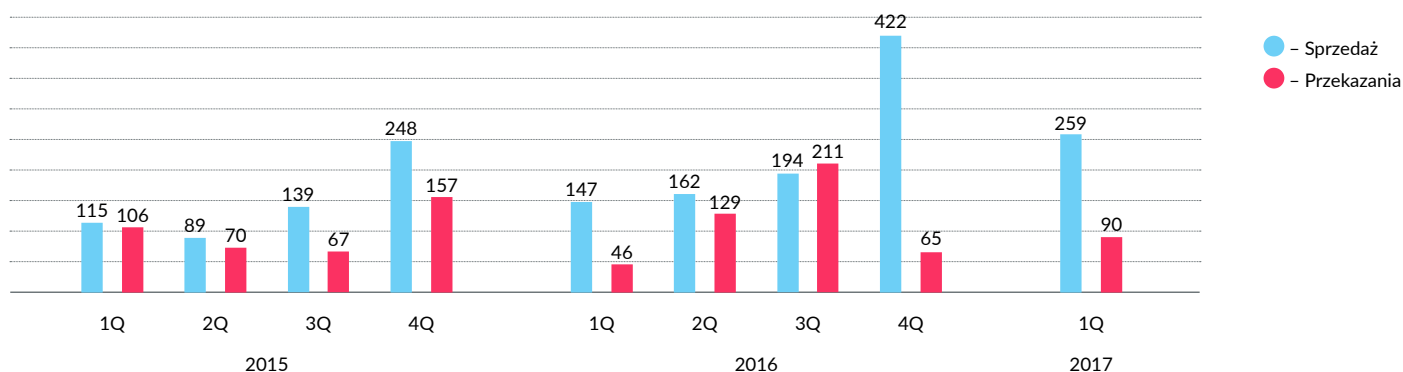
12.3 Mieszkania

Pierwszy kwartał 2017 r. Echo Investment zalicza do udanych pod względem sprzedaży mieszkań. Spółka sprzedała 259 mieszkań, co w porównaniu do pierwszego kwartału 2016 r., kiedy to sprzedała 147 lokali, oznacza 76 proc. wzrostu. W minionym kwartale Grupa przekazała klientom klucze do 90 mieszkań, co jest odzwierciedlone w wynikach za ten okres. To podwojenie wyniku osiągniętego w analogicznym okresie 2016 r., kiedy przekazano klientom 46 mieszkań.

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa Echo Investment rozpoczęła budowę II etapu projektu Browary Warszawskie (B) ze 171 mieszkańami (do sprzedaży wprowadziła 340 mieszkań w Browarach Warszawskich B oraz poznańskim osiedlu Perspektywa). W całym 2017 r. Grupa zamierza rozpocząć budowę i wprowadzić do sprzedaży 11 projektów z 1368 lokalami na sprzedaż, a ponadto rozpocząć budowę czterech inwestycji z 995 mieszkańami na wynajem.

Od początku 2017 r. trzy inwestycje mieszkaniowe zostały zakończone: Park Sowińskiego II i III oraz Pod Klonami III (szeregowce) w Poznaniu – łącznie to 147 jednostek mieszkalnych.

SPRZEDAŻ I PRZEKAZANIA MIESZKAŃ [W SZTUKACH]



13

Portfel nieruchomości

30–40%

Zakładana wysokość marży deweloperskiej brutto na projektach w trakcie budowy i w przygotowaniu.

Nieruchomości w eksploatacji i budowie oraz projekty inwestycyjne, a także nieruchomości gruntowe wg stanu na 31 marca 2017 r.

13.1 Biura

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia pod wynajem
NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu

INWESTYCJE BIUROWE W EKSPLOATACJI

Projekt	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Uwagi
A4 Business Park III, Katowice	12 000	86	2,1	sprzedany do EPP 26.04.2017
Wrocław, Nobilis Business House	16 900	59	2,9	umowa ROFO z EPP
Warszawa, Babka Tower	6 200	78	1,2	
Razem	35 100		6,2	

INWESTYCJE BIUROWE W BUDOWIE

Projekt	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Start budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Łódź, Symetris Business Park II	9 500	42	1,6	II Q 2016	III Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Kraków, O3 Business Campus II	19 100		3,2	I Q 2016	III Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Kraków, O3 Business Campus III	19 100		3,2	IV Q 2016	IV Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Wrocław, Sagittarius Business House	24 900	86	4,5	II Q 2016	IV Q 2017	umowa ROFO z EPP, w negocjacjach z podmiotem trzecim
Wrocław, West Link	14 200	92	2,5	III Q 2016	I Q 2018	przedwstępna umowa sprzedaży do Griffin Premium RE
Razem	86 800		15			

INWESTYCJE BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Planowany start budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Gdańsk, Solidarności I	14 300	2,3	I Q 2018	III Q 2019	
Gdańsk, Solidarności II	15 800	2,5	I Q 2019	I Q 2020	
Katowice, Grundmanna I	23 000	3,8	IV Q 2017	IV Q 2019	
Katowice, Grundmanna II	23 500	3,8	IV Q 2018	IV Q 2020	
Łódź, Piłsudskiego	14 100	2,3	I Q 2018	III Q 2019	
Warszawa, Beethovena I	17 800	3,1	IV Q 2017	III Q 2019	Umowa ROFO z Griffin Premium RE
Warszawa, Beethovena II	17 400	2,9	I Q 2018	IV Q 2019	Umowa ROFO z Griffin Premium RE
Warszawa, Browary Warszawskie J	15 000	3,1	II Q 2017	III Q 2018	Umowa ROFO z Griffin Premium RE
Warszawa, Browary Warszawskie K	16 200	3,4	I Q 2018	I Q 2020	
Warszawa, Browary Warszawskie G	9 200	1,8	I Q 2018	I Q 2020	
Warszawa, Browary Warszawskie H	11 900	2,5	I Q 2018	I Q 2020	
Razem	178 200	31,5			

30–40%

13.2 Centra handlowe

Zakładana wysokość marży deweloperskiej brutto na projektach w trakcie budowy i w przygotowaniu.

INWESTYCJE HANDLOWE W BUDOWIE

Projekt	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Start budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Szczecin, Galaxy (rozbudowa)	15 100	84	3,3	I Q 2016	IV Q 2017	projekt realizowany dla EPP
Szczecin, Outlet Park III	3 800	75	0,6	IV Q 2016	IV Q 2017	projekt realizowany dla EPP
Katowice, Galeria Libero	44 700	58	9	III Q 2016	I Q 2018	umowa ROFO z EPP
Razem	63 600		12,9			

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia pod wynajem
 NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu

INWESTYCJE HANDLOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Planowany start budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa, Towarowa 22 (dwa etapy)	111 100	36,4	II Q 2018 (1 etap)	IV Q 2020 (1 etap)	projekt realizowany z EPP w docelowych proporcjach 30% : 70%

30–35%

Zakładana wysokość marży deweloperskiej brutto na projektach mieszkaniowych na sprzedaż dla klientów indywidualnych w trakcie budowy i w przygotowaniu.

13.3 Mieszkania

Na koniec I kwartału 2017 r. Grupa Echo Investment miała w ofercie 65 mieszkań w gotowych inwestycjach. Łączne przychody z ich sprzedaży są szacowane na 44,2 mln PLN.

Liczba mieszkań w całej ofercie na 31 marca 2017 r. wynosiła 901.

62%

Szacowany poziom przychodów z inwestycji mieszkaniowych w budowie zabezpieczony umowami przedwstępnymi sprzedaży mieszkań.

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych

INWESTYCJE MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Start budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków, Kościuszki Apartments	5 300	70	64,5	IV Q 2015	IV Q 2017
Kraków, Dom pod Wilgą I	6 500	112	51,9	IV Q 2015	III Q 2017
Kraków, Dom pod Wilgą II	8 800	131	72,3	III Q 2016	II Q 2018
Kraków, Apartamenty GO (Rakowicka)	7 600	182	65,7	IV Q 2016	II Q 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe III	6 500	109	31,9	IV Q 2015	III Q 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe IV	4 400	74	21	IV Q 2016	IV Q 2018
Poznań, Jackowskiego	8 100	155	52,4	III Q 2015	III Q 2017
Poznań, Osiedle Perspektywa I	8 200	169	42,3	IV Q 2016	III Q 2018
Poznań, Osiedle Jaśminowe III	3 800	77	21	IV Q 2016	III Q 2018
Poznań, Pod klonami III (szeregowce)	1 900	14	8,6	IV Q 2015	II Q 2017
Poznań, Sowińskiego II	2 600	42	20,3	II Q 2015	II Q 2017
Poznań, Sowińskiego III	5 000	88	35,4	II Q 2015	II Q 2017
Poznań, Sowińskiego IV	5 100	89	36,1	IV Q 2016	III Q 2018
Warszawa, Nowy Mokotów III	16 200	251	129,6	III Q 2015	III Q 2017
Warszawa, Nowy Mokotów IV	3 200	45	29,6	II Q 2016	I Q 2018
Warszawa, Browary Warszawskie A	5 200	98	55	IV Q 2016	III Q 2018
Wrocław, Grota-Roweckiego II	8 100	135	41	IV Q 2015	IV Q 2017
Razem	106 500	1 841	778,6		

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

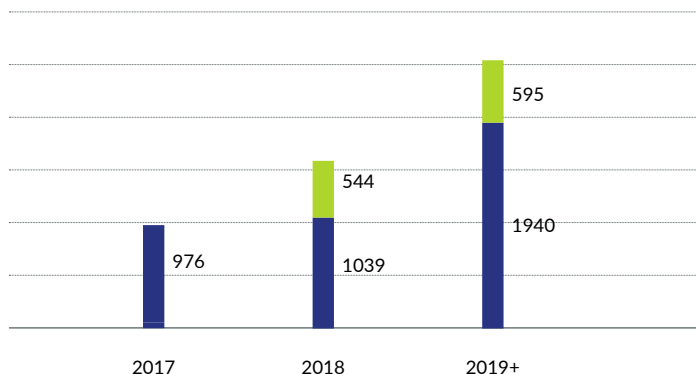
Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Planowany start budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków, Dom pod Wilgą III	4 600	63	38,7	II Q 2017	I Q 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe V	8 600	154	42,3	III Q 2017	II Q 2019
Łódź, Wodna I	5 300	81	28,2	II Q 2017	I Q 2019
Łódź, Wodna II	8 400	139	44,8	III Q 2017	III Q 2019
Poznań, Osiedle Jaśminowe IV	5 100	103	27,7	I Q 2018	IV Q 2019
Poznań, Osiedle Perspektywa II	4 600	94	23,5	IV Q 2017	II Q 2019
Poznań, Osiedle Perspektywa III	5 600	104	28,9	III Q 2018	I Q 2020
Poznań, Garbary	12 300	217	85,6	II Q 2018	IV Q 2019
Warszawa, Beethovena	12 300	241	97,8	I Q 2018	IV Q 2019
Warszawa, Browary Warszawskie B	10 600	171	113,5	II Q 2017	IV Q 2018
Warszawa, Browary Warszawskie C	6 900	105	70,9	III Q 2017	IV Q 2018
Warszawa, Browary Warszawskie E	5 100	103	52,0	I Q 2018	IV Q 2019
Warszawa, Princess	4 900	90	42,9	III Q 2017	I Q 2019
Warszawa, Taśmowa I	14 000	248	101,5	III Q 2017	II Q 2019
Wrocław, Gdańska	4 000	71	29,4	III Q 2017	I Q 2019
Wrocław, Rychalska I	11 100	232	67,7	II Q 2017	I Q 2019
Razem	123 400	2216	895,4		

PROJEKTY MIESZKANIOWE NA WYNAJEM W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowany start budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków, Rydla	5 400	91	II Q 2017	IV Q 2018
Wrocław, Kępa Mieszczańska	9 300	204	III Q 2017	IV Q 2018
Wrocław, Rychalska II	11 500	249	II Q 2017	IV Q 2018
Warszawa, Browary Warszawskie D i F	18 800	451	III Q 2017	III Q 2019
Warszawa, Taśmowa III	7 600	144	I Q 2018	IV Q 2019
Razem	52 600	1139		

MIESZKANIA – PLANOWANE DATY ODDANIA DO UŻYTKU [SZTUKI]

- – Na sprzedaż
- – Na wynajem



DZIAŁKI POD DOMY JEDNORODZINNE NA SPRZEDAŻ

Projekt	Powierzchnia działki [tys. mkw.]	Planowane przychody [mln PLN]	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu
Kielce, Występa	134 500	15,5	I Q 2018	IV Q 2018
Warszawa, Rezydencje Leśne	52 900	26,5	II Q 2011	IV Q 2012
Razem	187 400	42,0		

13.4 Bank ziemi

GRUNTY INWESTYCYJNE – PROJEKTY W FAZIE KONCEPCYJNEJ

Lokalizacja	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Katowice, Jankego	26 200	
Kielce, Zagnańska	6 900	sprzedana 17.05.2017
Lublin	4 700	
Łódź, Okopowa	12 500	
Poznań, Hetmańska	65 300	
Poznań, Naramowice, Czarnucha	323 900	
Poznań, Pamiątkowo	870 000	
Radom	6 300	
Szczecin, Struga	11 000	
Warszawa Taśmowa	16 100	
Warszawa, Woronicza, Park Rozwoju III	9 500	
Zabrze	8 100	
Razem	1 360 500	

GRUNTY NA SPRZEDAŻ

Lokalizacja	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Budapeszt Mundo, (Węgry)	67 700	
Słupsk	65 700	przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży
Brasov Korona, (Rumunia)	49 700	przedwstępna umowa sprzedaży
Koszalin	39 300	przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży
Razem	222 400	



Główne inwestycje w I kwartale 2017 r. – zakupy nieruchomości

81,8 tys. mkw.

– tyle powierzchni biurowej powstanie na działkach zakupionych przez Echo Investment od początku 2017 r.

W I kwartale 2017 r. Grupa Echo Investment nabyła dwie nieruchomości, na których może powstać około 44 tys. mkw. powierzchni biurowej najmu. Łącznie na zakupy gruntów Grupa wydała 27 mln zł netto. Zakupione zostały poniższe grunty:

- własność działek o łącznej powierzchni 5,1 tys. mkw. w Łodzi przy al. Piłsudskiego, na której możliwa jest budowa kompleksu biurowego z ok. 14 tys. mkw. powierzchni najmu.
- prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 8,6 tys. mkw. w Gdańsku w okolicach ul. Solidarności, na której możliwa jest budowa kompleksu biurowego z ok. 30 tys. mkw. powierzchni najmu.

Ponadto, po 31 marca 2017 r. Grupa zakupiła działki o powierzchni 7,9 tys. mkw. przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu, na których może powstać 37,8 tys. mkw. powierzchni najmu biur.

Spółka jest w trakcie finalizacji umów i negocjacji dotyczących kolejnych nieruchomości. Obecnie przedwstępnymi umowami (lub umowami o podobnej sile zobowiązania) zabezpieczone jest przejęcie nieruchomości w Warszawie, Poznaniu, Łodzi i Wrocławiu, na których może powstać ponad 280 tys. mkw. powierzchni najmu lub użytkowej mieszkań, a w negocjacjach – kolejne działki na ponad 100 tys. mkw. powierzchni najmu lub użytkowej.

15

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w I kwartale 2017 r.

CZYNNIKI REGULARNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KWARTALE 2017 R.:

Przychody z tytułu zawartych ostatecznych umów sprzedaży mieszkań, głównie w projektach:

- Hortus Apartments i Park Avenue w Krakowie;
- Osiedle Jarzębinowe w Łodzi;
- Osiedle Jaśminowe, Pod Klonami i Park Sowińskiego w Poznaniu;
- Nowy Mokotów w Warszawie;
- Grota 111 we Wrocławiu.

Przychody z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:

- w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe);
- w Warszawie (Rezydencje Leśne).

Przychody ze sprzedaży spółek:

- EI Project Cypr 1 LTD;
- Echo Investment Ukraine LLC.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:

- w eksploatacji: Babka Tower w Warszawie i A4 Business Park etap III w Katowicach, Nobilis Business House we Wrocławiu;
- w budowie: Galeria Libero w Katowicach, West Link i Sagittarius Business House we Wrocławiu.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek według zamortyzowanego kosztu.

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy Echo Polska Properties.

W I kwartale 2017 r. nie wystąpiły żadne nietypowe czynniki, które by wpłynęły na wyniki finansowe.

16

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

CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ W KOLEJNYCH OKRESACH:

Przychody z tytułu zawartych ostatecznych umów sprzedaży mieszkań, głównie w projektach:

- Hortus Apartments, Park Avenue, Dom Pod Wilgą I i II, Kościuszki Apartments oraz Apartamenty GO w Krakowie;
- Osiedle Jarzębinowe w Łodzi;
- Osiedle Jaśminowe etap II i III, Park Sowińskiego, Jackowskiego, Osiedle Perspektywa oraz Pod Klonami III w Poznaniu;
- Nowy Mokotów etapy II – IV, Browary Warszawskie A w Warszawie;
- Grota 111 we Wrocławiu.

Przychody z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:

- w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe);
- w Warszawie (Rezydencje Leśne).

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w eksploatacji i w budowie, szczególnie pierwsze wyceny O3 Business Campus II i O3 Business Campus III, Symetris II oraz kolejne wyceny: Galerii Libero, Sagittarius i West Link.

Sprzedaż inwestycji:

- A4 Business Park etap III w Katowicach (umowa ostateczna zawarta w II kwartale 2017 r.),
- Symetris Business Park etap II w Łodzi (umowa przedwstępna z EPP),
- West Link we Wrocławiu (umowa przedwstępna z Griffin Premium RE),
- O3 Business Campus II i O3 Business Campus III (umowa przedwstępna z EPP).

Dywidenda specjalna od EPP za prowadzenie projektów Galaxy, Outlet Park III i Outlet Park IV.

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.

Wycena udziałów i dywidendy otrzymane od Echo Polska Properties.

Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy Echo Polska Properties.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

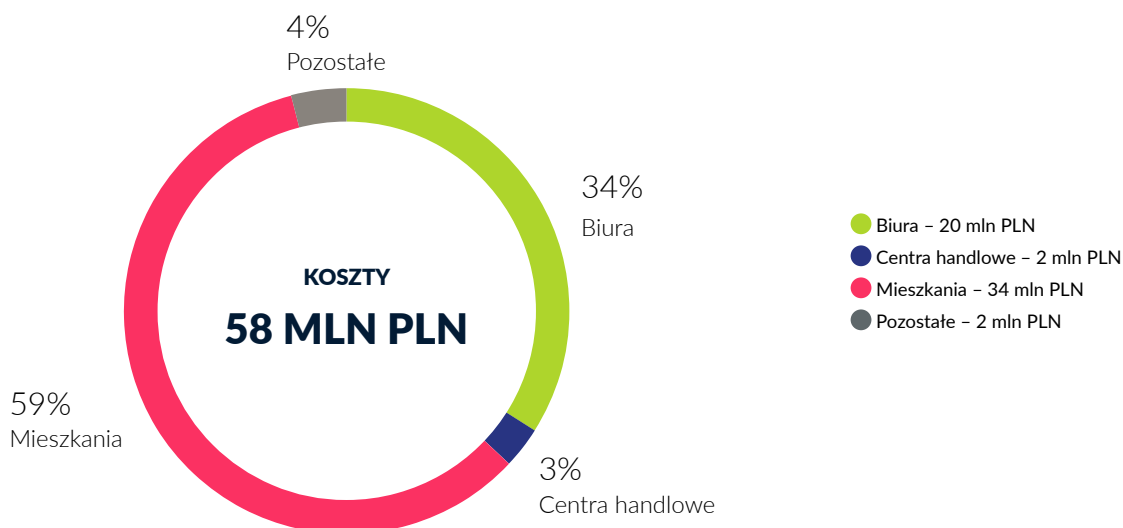
17

Segmenty Grupy Kapitałowej

PRZYCHODY GRUPY ECHO INVESTMENT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.



KOSZTY GRUPY ECHO INVESTMENT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.



18

Sezonowość lub cykliczność działalności w I kwartale 2017 r.

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 gene-

ralnej 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

Zarząd Echo Investment proponuje, by zysk wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2016 r. w części przeznaczyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

Na mocy uchwały Zarządu z 23 listopada 2016 r. w sprawie warunkowej zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2016, akcjonariuszom Spółki posiadającym akcje 22 grudnia 2016 r. wypłacona zostanie kwota 350 786 994,70 zł (0,85 zł na akcję). Pierwsza transza zaliczki dywidendowej w wysokości 284 756 501,58 zł (0,69 zł na jedną akcję) została wypłacona 29 grudnia 2016 r. Pozostała część zaliczki dywidendowej w kwocie 66 030 493,12 zł (0,16 zł na akcję) zostanie wypłacona do końca 2017 r.

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 2016 r. Zarząd zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy

w wysokości zadeklarowanej 23 listopada 2016 r. zaliczki dywidendowej – 0,85 PLN na jedną akcję.

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

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

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

20

Obligacje

ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI
NA 31 MARCA 2017 R. [TYS. PLN]

Instrument	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin wykupu	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	175 000*	WIBOR 6M + marża	28.04.17	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	230 000	WIBOR 6M + marża	23.04.18	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	80 000	WIBOR 6M + marża	19.06.18	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	19.02.19	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	70 500	WIBOR 6M + marża	15.05.19	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	18.11.20	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne (mBank S.A.)	155 000	WIBOR 6M + marża	31.03.21	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne razem	910 500				
Obligacje publiczne DM PKO BP, seria C	75 000	WIBOR 6M + marża	04.03.18	brak	Catalyst
Obligacje publiczne DM PKO BP, seria D	50 000	WIBOR 6M + marża	20.04.18	brak	Catalyst
Obligacje publiczne razem	125 000				
Obligacje razem	1 035 500				

* 28 kwietnia 2017 r. obligacje wykupione zgodnie z terminem wykupu.

Ustanowienie programu emisji publicznych obligacji

Zarząd Echo Investment podjął 27 lutego 2017 r. uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji publicznych obligacji o wartości do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w EUR. Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Prospekt Emisyjny. Planuje wprowadzić wyemitowane obligacje do obrotu na rynku regulowanym Catalyst. Wszelkie szczegóły dotyczące emisji, w tym m.in. harmonogram, waluta emisji, termin zapadalności czy wysokość oprocentowania, będą określone w ostatecznych warunkach emisji danej serii obligacji. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt emisyjny 26 maja 2017 r.

Emisja obligacji

31 marca 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe o łącznej wartości nominalnej 155 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 marca 2021 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Wykup obligacji

Po dacie bilansowej, 28 kwietnia 2017 r., Spółka wykupiła 17 500 sztuk obligacji na łączną kwotę 175 mln PLN zgodnie z ich terminem wykupu.

21

Kredyty i pożyczki

LINIE KREDYTOWE NA 31 MARCA 2017 R.

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 mln PLN	–	WIBOR 1M + marża	19.08.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	50 mln PLN	–	WIBOR 3M + marża	30.01.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A. *	Wrocław	75 mln PLN	6,3 mln PLN	WIBOR 1M + marża	30.07.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A.	Warszawa	62 mln PLN	–	WIBOR 1M + marża	14.12.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		262 mln PLN	6,3 mln PLN			

* Na dzień 31.03.2017 dostępna linia kredytowa w kwocie 10,2 mln zł. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22. W związku z tym suma dostępnych linii kredytowych wynosiła 197,2 mln zł.

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31 MARCA 2017 R.

Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Siedziba	Kwota kredytu wg umowy	Stan wykorzystania kredytu	Oprocentowanie	Data ostatecznej spłaty	Zabezpieczenia
Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o. o. Sp. K.	Mbank S.A.	Warszawa	20 mln EUR	10,3 mln EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2022	Hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o. o. Sp. K.	Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	Warszawa	10,45 mln EUR	0	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2019	Hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
			3 mln PLN	0	Marża + WIBOR 3M	30.06.2019	
West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K.	Bank Millennium S.A.	Warszawa	16,5 mln EUR	0	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2019	Hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
			2 mln PLN	0	Marża + WIBOR 1M	30.06.2019	
Razem			46,95 mln EUR	10,3 mln EUR			
			5 mln PLN				

22

Poręczenia

PORĘCZENIA
WG STANU NA 31 MARCA 2017 R.

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 419	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.	10 550	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.

W pierwszym kwartale 2017 r. struktura poręczeń nie zmieniła się.

23

Gwarancje

GWARANCJE WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2017 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 099	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.	25 319	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	Skarb Państwa	40 163	do 22.05.2017 – przedłużone do 22.05.2018	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	14 950	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	5 161	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Q22 w Warszawie
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	56 169	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	145 755	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp. K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży z 16.12.2016 r. biurowca Q22 w Warszawie. Wystawiona w EUR
Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. K.	27 867	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą Q3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.

GWARANCJE WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2017 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Emfold Investments Sp. z o.o. Sp. K.	42 446	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton Business House w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Flaxton Investments Sp. z o.o. Sp. K.	17 859	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris Business Park I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	7 300	do daty zakończenia inwestycji, nie później niż do 30.06.2019	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017

ZMIANY UMÓW GWARANCJI W I KWARTALE 2017 R.

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
zmniejszenie kwoty zabezpieczenia z 9 mln EUR do 6 mln EUR, zgodnie z zapisami umowy gwarancji	Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	31.01.2017	6 000 EUR	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu.
zmniejszenie kwoty zabezpieczenia z 2,95 mln EUR do 1,22 mln EUR zgodnie z aneksem nr 1 do gwarancji	Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	16.01.2017	1 223 EUR	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.	18.01.2017	1 986 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 29.08.2016 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A./ PZU S.A.	FTF Columbus S.A.	19.01.2017	24 600 PLN	Zabezpieczenie wykonania umowy z 22.06.2015 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	23.03.2017	7 300 PLN	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017



Grupa Kapitałowa

24.1 Skład Grupy Kapitałowej

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni Echo Investment SA, która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte

w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2017 r. wchodziło 136 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 3 spółki konsolidowane metodą praw własności – w tym 1 spółka stowarzyszona i 2 spółki będące wspólnym przedsięwzięciem inwestycyjnym.

JEDNOSTKI ZALÉŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% Posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
2	Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	Avatar – Projekt Echo – 119 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
4	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
5	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
8	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
9	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	Echo Innovations – Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	Elissea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
14	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
15	GP Development sarl	Luksemburg	100%	Barconsel Holdings Ltd
16	Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
17	Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
18	Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
19	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
20	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% Posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
21	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
22	Echo – Project – Management Ingatlanhasznosito Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo – Building – Ingatlanhasznosito Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
25	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	"Echo – Aurus" Sp. z o.o.
26	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
27	Elmira Investments Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
30	Projekt Echo – 100 Sp z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Park Rozwoju III – Projekt Echo – 112 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
32	53 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
33	Babka Tower – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
34	Barconsel Holdings Ltd	Nikozja	100%	"Echo – SPV 7" Sp. z o.o.
35	Bęchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
36	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
37	Echo – Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	Echo – Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Echo – Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	Echo – Babka Tower Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Gelann Sp. z o.o.
42	Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
43	Echo – Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Kasztanowa Aleja – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Echo – Klimt House Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. – Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
51	Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
58	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
60	Mena Investments Sp. z o. o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% Posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
61	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Elmira Investments Sp. z o.o.
62	Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
63	PHS – Projekt CS Sp. z o.o. – Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
64	PPR – Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
65	Projekt 132 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
66	Projekt 133 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
67	Projekt 137 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
68	Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
70	Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
71	Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
72	Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
81	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo – 117 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
99	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% Posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
101	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
103	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt Naramowice – Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
115	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
116	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
117	Sagittarius – Projekt Echo – 113 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
118	Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. – Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
119	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
120	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Elissea Investments Sp. z o.o.
121	City Space – GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
122	City Space – SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
123	City Space – SPV 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
124	City Space – SPV 3 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
126	Echo Prime Assets BV	Amsterdam	100%	Echo Investment S.A.
127	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
128	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
129	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
130	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
131	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
132	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
133	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
134	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
135	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
136	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

24.2 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

GRUPA KAPITAŁOWA ECHO INVESTMENT S.A. ZMNIĘJSZYŁA SIĘ W I KWARTALE 2017 R.

O 4 SPÓŁKI:

- El Project Cypr – 1 Ltd z siedzibą w Nikozji, kapitał zakładowy 7 tys. USD. 100% udziałów zbyte 30 marca 2017 r.;
- Budivelnuy Soyuz Monolit LLC z siedzibą w Kijowie, kapitał zakładowy 52 tys. UAH. 100% udziałów zbyte 30 marca 2017 r.;
- Echo Investment Ukraine LLC siedzibą w Kijowie, kapitał zakładowy 1 480 156 UAH. 100% udziałów zbyte 30 marca 2017 r.;
- Yevrobudgarant LLC z siedzibą w Kijowie, kapitał zakładowy 63 tys. UAH. 100% udziałów zbyte 30 marca 2017 r.

INNE ZMIANY W SPÓŁKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KWARTALE 2017 R.:

- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Projekt Echo – 129 Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Oxygen – Projekt Echo 95 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Pod Klonami Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.- S.k.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Park Postępu – Projekt Echo 130 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Projekt Naramowice – Projekt Echo 100 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce PPR – Projekt Echo 77 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza – 1 marca 2017 r. Echo – Klimt House Sp. z o.o. zbyte na rzecz Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Echo – Klimt House Sp. z o.o.- S.k.;
- zmiana firmy spółki Echo – Klimt House Sp. z o.o.- S.k. na Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k. (1 marca 2017 r.)
- zmiana firmy spółki Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.- S.k. na Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o.- S.k. (1 marca 2017 r.).

25

Wpływ wyników finansowych za I kwartał 2017 r. na realizację publikowanych wcześniej prognoz finansowych

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

26

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

W I kwartale 2017 r. żadna z osób pełniących funkcje zarządcze i nadzorcze w Echo Investment S.A. nie informowała o nabyciu, zbyciu lub zmianie stanu posiadania akcji Spółki. Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, żadna z osób pełniących funkcje zarządcze i nadzorcze nie posiadała akcji Spółki.

28

Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 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.

27

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

W I kwartale 2017 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.



**Skrócone jednostkowe sprawozdanie
finansowe na dzień i za okres trzech
miesięcy, kończący się 31 marca 2017 r.**

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

	stan na 31.03.2017 koniec kwartału	stan na 31.12.2016 koniec poprzedniego roku przekształcone	stan na 31.03.2016 koniec kwartału przekształcone
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	268	281	113
Rzeczowe aktywa trwałe	4 542	5 031	6 286
Nieruchomości inwestycyjne	6 047	5 648	6 205
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	2 328 569	2 328 625	1 437 006
Długoterminowe aktywa finansowe	1 372	160	2 783 167
Udzielone pożyczki	10 856	9 479	-
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 406	39 751	46 762
	2 395 060	2 388 975	4 279 539
Aktywa obrotowe			
Zapasy	354 440	350 637	318 276
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	1 094
Należności z tytułu pozostałych podatków	2 363	-	446
Należności handlowe i pozostałe	97 791	135 688	63 064
Udzielone pożyczki	42 914	84 170	285 157
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	27 205	20 884	18 842
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	170 286	21 542	21 099
	694 999	612 921	707 978
Aktywa razem	3 090 059	3 001 896	4 987 517

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

	stan na 31.03.2017 koniec kwartału	stan na 31.12.2016 koniec poprzedniego roku przekształcone	stan na 31.03.2016 koniec kwartału przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 045 400	1 045 400	105 926
Kapitał rezerwowy	49 213	49 213	-
Zakumulowany zysk	323 711	272 531	2 964 274
	1 438 959	1 387 779	3 090 835
Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania – krótkoterminowe	24 634	25 990	47 718
	24 634	25 990	47 718
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	754 573	675 163	774 868
Otrzymane kaucje i zaliczki	806	935	830
	755 379	676 098	775 698
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	658 112	672 295	698 874
– w tym od jednostek zależnych:	359 716	461 541	582 316
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2	1 131	14
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 361	2 279	1 069
Zobowiązania handlowe	20 421	74 666	16 145
Otrzymane kaucje i zaliczki	89 843	66 114	42 692
Pozostałe zobowiązania	101 348	95 544	314 472
	871 087	912 029	1 073 266
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 090 059	3 001 896	4 987 517
Wartość księgowa	1 438 959	1 387 779	3 090 835
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,49	3,36	7,49

POZYCJE POZABILANSOWE
[W TYS. PLN]

	stan na 31.03.2017 koniec kwartału	stan na 31.12.2016 koniec poprzedniego roku	stan na 31.03.2016 koniec kwartału
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	842 417	906 851	668 014
Razem	842 417	906 851	668 014

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

	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 2016.03.01 do 31.03.2016 przekształcone
Przychody	46 754	36 759
Koszt własny sprzedaży	(33 073)	(18 583)
Zysk brutto ze sprzedaży	13 681	18 176
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	399	(79)
Koszty administracyjne związane z projektami	(1 815)	(3 573)
Koszty sprzedaży	(5 091)	(3 190)
Koszty ogólnego zarządu	(12 773)	(8 883)
Pozostałe przychody operacyjne	91 747	67 197
Pozostałe koszty operacyjne	(26 458)	(1 721)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	59 690	67 927
Przychody finansowe	57 765	1 226
Koszty finansowe	(69 930)	(19 758)
Zysk brutto	47 525	49 395
Podatek dochodowy	3 655	(4 170)
Zysk netto	51 180	45 225
Zysk netto (zanualizowany)	283 643	2 975 574
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,69	7,21
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,69	7,21

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 01.01.2017 do 31.03.2017					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	1 045 400	49 213	272 531	1 387 779
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacona	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	51 180	51 180
Zmiany razem	-	-	-	51 180	51 180
Stan na koniec okresu	20 635	1 045 400	49 213	323 711	1 438 959
Za rok poprzedni okres od 01.01.2016 do 31.12.2016					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	105 926	555 763	2 953 433	3 635 757
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	939 474	400 000	(783 711)	555 763
Dywidendy wypłacona	-	-	(840 520)	(2 174 879)	(3 015 399)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	(66 030)	-	(66 030)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	277 688	277 688
Zmiany razem	-	939 474	(506 550)	(2 680 902)	(2 247 978)
Stan na koniec okresu	20 635	1 045 400	49 213	272 531	1 387 779
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 01.01.2016 do 31.03.2016					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	105 926	555 763	2 953 433	3 635 757
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacona	-	-	(297 137)	-	(297 137)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	(258 626)	(34 384)	(293 010)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	45 225	45 225
Zmiany razem	-	-	(555 763)	10 841	(544 922)
Stan na koniec okresu	20 635	105 926	-	2 964 274	3 090 835

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

	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 2016.03.01 do 31.03.2016 przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	47 525	49 395
II. Korekty	(58 725)	(26 778)
Amortyzacja	369	497
Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(57 879)	(27 831)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(1 215)	556
Zysk / strata ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	-	-
III. Zmiana kapitału obrotowego	(17 075)	(9 580)
Zmiana stanu rezerw	(1 355)	-
Zmiana stanu zapasów	(3 802)	(13 201)
Zmiana stanu należności	24 671	11 964
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(30 268)	(8 343)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	(6 321)	-
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+/- II+/- III)	(28 275)	13 037
V. Podatek dochodowy zapłacony	(1 129)	(3 236)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/- V)	(29 404)	9 801
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	159	78
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Z aktywów finansowych	129 834	373 931
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	129 993	374 009
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(73)	(164)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Na aktywa finansowe	(3 069)	(8 983)
Inne wydatki inwestycyjne	(24)	(49)
	(3 166)	(9 196)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	126 827	364 813

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

	1 kwartał od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 kwartał od 2016.03.01 do 31.03.2016 przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	6 294	75 500
Emisja dłużnych papierów wartościowych	155 000	-
Inne wpływy finansowe	-	-
	161 294	75 500
II. Wydatki		
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(297 137)
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	(101 825)	(15 582)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(125 000)
Odsetki	(8 148)	(8 073)
	(109 973)	(445 792)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	51 321	(370 292)
Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	148 744	4 322
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	148 744	4 322
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	21 542	35 619
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	170 286	39 941
- o ograniczonej możliwości dysponowania	27 205	18 842


Nicklas Lindberg
 Prezes


Maciej Drozd
 Wiceprezes


Piotr Gromniak
 Wiceprezes


Artur Langner
 Wiceprezes


Marcin Materny
 Członek Zarządu


Rafał Mazurczak
 Członek Zarządu


Anna
Gabryszewska-Wybraniec
 Główny Księgowy

Kielce, dnia 29 maja 2017 r.

