

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ECHO INVESTMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

2019



Spis treści

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

CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	7
01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	8
Zarząd Echo Investment S.A.	9
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	12
02. Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	16
03. Model biznesowy	18
04. Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	19
05. Najważniejsze zdarzenia w 2019 r.	21
06. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	32
07. Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	34
08. Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	41
09. Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	47
10. Segment inwestycyjny – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	50
11. Osiągnięcia grupy Echo Investment na rynku budowlanym i perspektywy rozwoju	52
12. Nasza odpowiedzialność	55
13. Jak zarządzamy ryzykiem	66
14. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w Rocznych Sprawozdaniach Finansowych Spółki oraz Grupy Echo Investment S.A.	72
15. Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej	77
16. Portfel nieruchomości	80
17. Główne inwestycje w 2019 r. – zakupy nieruchomości	90
18. Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi	92
19. Znaczące dla działalności Spółki i Grupy umowy zawarte w 2019 r.	93
20. Skład Grupy Kapitałowej	95
21. Zobowiązania finansowe	103
22. Zobowiązania pozabilansowe	106
23. Polityka dywidendowa i dywidenda	113
24. Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	115

25.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2019 r. oraz w czwartym kwartale 2019 r.	120
26.	Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej	122
27.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	123
28.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	126
29.	Sezonowość lub cykliczność działalności	126
30.	Wpływ wyników za 2019 r. na realizację prognoz finansowych	127
31.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	127
32.	Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze własnościowej akcji lub obligacji	128
33.	Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	128
34.	Informacje o pożyczkach udzielonych w 2019 r., w tym podmiotom powiązany	129
35.	Umowy z firmą audytorską	130

CZĘŚĆ 2

ŁAD KORPORACYJNY	131	
01.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2019 r.	132
02.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	136
03.	Zasady zmiany statutu Spółki	139
04.	Działanie walnego zgromadzenia, opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	139
05.	Skład osobowy i zmiany w Zarządzie	140
06.	Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia	141
07.	Skład osobowy i zmiany w Radzie Nadzorczej	143
08.	Uprawnienia i zasady działania osób nadzorujących	145
09.	Skład osobowy i zmiany w Komitecie Audytu	148
10.	Uprawnienia i zasady działania Komitetu Audytu	149

CZĘŚĆ 3

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	151
Kontakt	153



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Echo Investment ma za sobą bardzo udany rok. Wypracowaliśmy doskonałe wyniki, zarówno z punktu widzenia operacyjnego, jak i finansowego. Z satysfakcją przekazujemy Państwu raport, w którym opisujemy wykonaną pracę, nasze osiągnięcia biznesowe oraz plany rozwojowe.

Jesteśmy dumni z tego, że zyski za 2019 r. przewyższyły rynkowe oczekiwania. Osiągnięty zysk netto w wysokości 300 mln zł jest rezultatem przede wszystkim wzrostu wartości naszych projektów biurowych i handlowych, przekazanie klientom 1 263 mieszkań oraz sprzedaży biurowców Biura przy Bramie w Warszawie i O3 Business Campus III w Krakowie. To wszystko pozwoliło nam na wypłatę dywidendy zaliczkowej w wysokości 0,50 zł na akcję.

W grudniu 2019 r. Wing, wiodąca węgierska spółka działająca w sektorze nieruchomości, została głównym akcjonariuszem Echo Investment. Z przyjemnością przyjąłem oświadczenie Noaha Steinberga, prezesa spółki Wing i od stycznia - przewodniczącego rady nadzorczej Echo Investment, że zamierza kontynuować rozwój Echo Investment zgodnie ze „Strategią rentownego wzrostu” ogłoszoną przez nas w 2016 r.

Projekty wielofunkcyjne

Obecnie pracujemy nad dwoma miastotwórczymi projektami „destinations” - Browarami Warszawskimi i Fuzją w Łodzi. W Fuzji obserwujemy bardzo duże zainteresowanie najemców: wynajęliśmy prawie całą dostępną powierzchnię biurową. Podobnie sytuacja wygląda w Browarach Warszawskich - prowadzimy zaawansowane negocjacje dotyczące wynajęcia całej pozostającej powierzchni biurowej w tym projekcie.

Prace budowlane w Browarach Warszawskich są już na ukończeniu i ten znakomity kwartał miasta będzie

w pełni dostępny dla wszystkich już pod koniec tego roku. W Apartamentach przy Warzelni sprzedajemy ostatnie mieszkania. Wprowadzamy atrakcyjnych restauratorów i najemców do ich lokali. To będzie wyjątkowe miejsce w Warszawie, w którym ludzie będą mogli pracować, mieszkać i spędzać czas wolny.

Rok temu rozpoczęliśmy prace budowlane w łódzkiej Fuzji, która została znakomicie przyjęta. Mieszkania w tym projekcie spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem. W 2019 r. otrzymaliśmy także pozwolenie na budowę pierwszego biurowca i pozyskaliśmy świetnego najemcę, Fujitsu Poland Global Delivery Centre, które przeniesie tu swoją siedzibę. Te wiadomości potwierdzają duży potencjał i atrakcyjność Fuzji w Łodzi.

Obydwa projekty potwierdzają, że strategia budowania zintegrowanych kwartałów miejskich, w których historia spotyka się z teraźniejszością, jest efektywna i społecznie odpowiedzialna. Dlatego przygotowujemy się do budowania kolejnych miastotwórczych projektów „destinations”, jak Towarowa 22 w Warszawie. Jestem szczególnie zadowolony z przejęcia centrum handlowego Tesco na warszawskich Kabatach, które zostanie przekształcone w nowe centrum dzielnicy. Kolejna świetna umowa została zawarta na początku 2020 r., kiedy zabezpieczyliśmy trzy działające centra handlowe pierwszej generacji należące do Grupy Tesco, na których będziemy mogli wybudować około 240 000 mkw. powierzchni o funkcji mieszkaniowej, biurowej i handlowej w Poznaniu, Łodzi i Krakowie.

Mieszkania

Systematycznie wzmocniamy naszą pozycję w gronie największych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Mamy za sobą udany rok. Jako jeden z nielicznych deweloperów zwiększyliśmy sprzedaż mieszkań, podpisując 1 357 umów przedwstępnych, co oznacza 38%

wzrostu w porównaniu do 2018 r. Rozpoczęliśmy budowę i wprowadziliśmy do sprzedaży dziewięć projektów z ponad 1 800 mieszkaniami.

Żeby zagwarantować rozwój naszej działalności w sektorze mieszkaniowym, w 2019 r. i na początku 2020 r. zakupiliśmy i zabezpieczyliśmy w kilku miastach tereny, na których powstanie ponad 8 tys. mieszkań.

Resi4Rent

Rok 2019 był dla naszej platformy mieszkań na wynajem przełomowy. Spółka rozpoczęła marketing i wynajem pierwszych budynków Rychalska we Wrocławiu i Wodna w Łodzi. Po zaledwie kilkunastu tygodniach wrocławski projekt jest wynajęty w prawie 70%, a budynek w Łodzi - w ok. 40%.

Platforma sukcesywnie się powiększa i w najbliższych tygodniach przejmie trzeci projekt Kępa Mieszkańska we Wrocławiu. Zakończenie kolejnych projektów, które są obecnie w budowie sprawi, że już na koniec 2021 r. Resi4Rent będzie zarządzało portfelem 2 300 gotowych mieszkań. Zainteresowanie potencjalnych klientów i tempo wynajmu są większe niż zakładaliśmy, co pokazuje duży potencjał rynku najmu instytucjonalnego w Polsce. Dlatego zamierzamy rozwijać naszą platformę i sprawić, by stała się firmą pierwszego wyboru dla klientów szukających wygodnego mieszkania na wynajem.

Biura

W ubiegłym roku Echo Investment rozpoczęło budowę czterech projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu ponad 95 tys. mkw., natomiast uzyskało pozwolenie na użytkowanie dla dwóch biurowców - Moje Miejsce I oraz Face 2 Face I - o łącznej powierzchni blisko 40 tys. mkw. Nasz dział biurowy podpisał umowy najmu na łączną powierzchnię 96 tys. mkw. Wśród największych klientów zeszłego roku znalazły się takie firmy, jak Grupa Żywiec w Browarach Warszawskich, Pyszne.pl we wrocławskim MidPoint 71, LuxMed w O3 Business Campus III w Krakowie, Just Gym w Moim Miejscu w Warszawie, Medicover Polska w katowickim Face2Face, CitySpace w React w Łodzi czy wreszcie Fujitsu Poland Global Delivery Centre w łódzkiej Fuzji.

CitySpace

Nasz operator elastycznych biur serwisowanych w ubiegłym roku powiększył zarządzaną powierzchnię o 70% i uruchomił ponad 800 dodatkowych stanowisk pracy. Obecnie zarządza blisko 17 tys. mkw. biur z około 1,9 tys. stanowisk do pracy w dziesięciu lokalizacjach. W ubiegłym roku firma uruchomiła aż cztery biura: we wrocławskim Aquarius Business House, w warszawskiej Galerii Młociny, biurowcu Moje Miejsce na Mokotowie oraz w trzecim budynku krakowskiego kompleksu biurowego O3 Business Campus. Zajmowana przez CitySpace powierzchnia jest wynajęta w ponad 71% i współczynnik ten stale rośnie.

Dział nieruchomości handlowo-rozrywkowych

Otwarcie Galerii Młociny było jednym z najważniejszych wydarzeń 2019 r., nie tylko dla Echo Investment, ale dla całego polskiego sektora nieruchomości handlowych. Obiekt ten to blisko 85 tys. mkw. nowoczesnej, świetnie zaprojektowanej powierzchni, z której ponad 6 tys. mkw. przeznaczonych jest na przestrzeń restauracyjną i rozrywkową. Swoje wejście do tego projektu potwierdziła międzynarodowa sieć handlowa Primark, której sklep zostanie otwarty jeszcze tej wiosny i będzie pierwszą placówką w Polsce. Ponadto w sierpniu i wrześniu oferta Galerii Młociny powiększyła się o 40 nowych brandów, których sklepy zostały w tym czasie otwarte.

Choć nie zostały jeszcze w pełni ukończone, Browary Warszawskie już teraz wzbudzają ogromne zainteresowanie. Odzwierciedlają to m.in. najemcy, którzy uwierzyli w potencjał tego projektu i wybrali go na swój rynkowy debiut. Znalazł się wśród nich Robert Lewandowski, restauracja Pjaca czy Craft&Beer Kumpel Atelier.

Sytuacja finansowa i perspektywy

Echo Investment cieszy się bardzo stabilną sytuacją finansową i niskim współczynnikiem zadłużenia aktywów netto, który na 31 grudnia 2019 r. wyniósł 34%. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec 2019 r. było to ponad 490 mln zł.

Wartość naszych projektów w budowie i przygotowaniu wzrosła przez ostatnie cztery kwartały aż o 30%.

Wing, wiodąca węgierska spółka działająca w sektorze nieruchomości, została głównym akcjonariuszem Echo Investment. Z przyjemnością przyjąłem oświadczenie Noaha Steinberga, prezesa spółki Wing, że zamierza kontynuować rozwój Echo Investment zgodnie ze „Strategią rentownego wzrostu” ogłoszoną przez nas w 2016 r. Jestem pewien, że Wing i Echo Investment będą się doskonale uzupełniać i staną się regionalnym liderem.

To kierunek zgodny z naszą strategią, która zakłada utrzymanie dominującej pozycji w segmentach rynku nieruchomości, w których jesteśmy obecni. Dlatego ciągle badamy rynek gruntów i kupujemy działki pod przyszłe projekty. W 2019 r. powiększyliśmy bank ziemi o nieruchomości o potencjale ponad 170 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej oraz zabezpieczyliśmy tereny pod kolejne 190 tys. mkw. powierzchni – głównie mieszkaniowej (w tym projekty mieszkań na wynajem).

Zmiany w globalnej gospodarce i wszystkich branżach wywołane koronawirusem powodują, że uważnie analizujemy nasze plany na nadchodzące miesiące. Kładziemy duży nacisk na zdrowie i bezpieczeństwo naszych pracowników, dlatego stale aktualizujemy nasze plany w celu zapewnienia ciągłości naszych działań.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2019 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Założenie Echo Investment



Grupa Kapitałowa Echo Investment działa na rynku nieruchomości od 1996 r. Podmiotem dominującym jest Echo Investment S.A., którego akcje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 marca 1996 r. W obrocie znajduje się 100 proc. akcji – tj. 412 690 582 sztuk akcji zwykłych na okaziciela, z których każda uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zarząd Echo Investment S.A.

na 20 marca 2020 r.

Zarząd Echo Investment S.A. został powołany przez Radę Nadzorczą 29 czerwca 2017 r. na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk
Członek Zarządu



Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Nicklas Lindberg
Prezes

Odpowiada za strategię i rozwój firmy. Przez 15 lat związany był ze szwedzką firmą Skanska, gdzie w ostatnim okresie swej pracy zajmował stanowisko prezesa jednostki Commercial Development Europe (CDE), odpowiedzial-

nej za komercyjne projekty deweloperskie w Europie Środkowo-Wschodniej oraz był szefem Skanska Property Poland, podmiotu zależnego Commercial Development Europe. Wcześniej pracował m.in. w jednostkach Residential

Development w Skandynawii, a przez cztery lata był prezesem i dyrektorem finansowym Skanska w Rosji. Funkcję prezesa Echo Investment pełni od 18 kwietnia 2016 r.

Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych

W Echo Investment odpowiada za finanse oraz funkcje wsparcia. Od 1995 r. był związany z Eastbridge Group, początkowo jak dyrektor finansowy spółek operacyjnych tej grupy, a następnie – od lipca 2009 r.

do czerwca 2015 r. pełnił także funkcję dyrektora finansowego (CFO) oraz partnera zarządzającego w Eastbridge Group. Studiował filozofię, matematykę i zarządzanie na Uniwersytecie Warszawskim.

Jest magistrem filozofii, a także magistrem zarządzania UW, ukończył również studia MBA University of Illinois. Powołany na stanowisko wiceprezesa Echo Investment 16 lipca 2015 r.

Artur Langner
Wiceprezes

Jest odpowiedzialny za część budowlaną Grupy. Absolwent Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach. Po ukończeniu studiów podjął pracę w firmie budowlanej, gdzie zdobywał

doświadczenie uczestnicząc we wszystkich etapach realizacji projektów. Pracę w Echo Investment rozpoczął w październiku 1998 r. na stanowisku project managera. W czerwcu 2000 r. został dyrektorem

ds. przygotowania inwestycji, a następnie – dyrektorem pionu technicznego. W czerwcu 2005 r. został członkiem zarządu. Funkcję wiceprezesa Echo Investment pełni od 27 czerwca 2008 r.

Marcin Materny
Członek Zarządu

Zarządza rozwojem działu projektów handlowo-rozrywkowych. Pracuje w Echo Investment od 1997 r. i przeszedł w firmie wszystkie szczeble kariery. Zaczynał jako specjalista ds. wynajmu, później zarządzał zespołem najmu

w 10 centrach handlowych wybudowanych w latach 1998–2000. Następnie, jako dyrektor wynajmu, koordynował komercjalizację i marketing m.in. dla Pasażu Grunwaldzkiego. W latach 2007–2010 związał się z firmą Capital Park, gdzie

koordynował rozwój inwestycji handlowych i biurowych. Od 2014 r. był dyrektorem działu centrów handlowych Echo Investment. Powołany na stanowisko członka zarządu 15 września 2016 r.

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Zarządza rozwojem projektów biurowych Spółki. Karierę rozpoczął w 2000 r., jako manager ds. wynajmu projektów biurowych Echo Investment. W latach 2007–2013 pełnił funkcję dyrektora ds. wynajmu w dziale biurowym, a od

2013 r. był dyrektorem działu biurowego. Współtworzył strategię rozwoju tej części biznesu w Echo Investment i wprowadzał ją w życie. Odpowiadał za budowę, wynajem i marketing flagowego projektu spółki – wieżowca Q22 w Warsza-

wie, a także Parku Rozwoju, kompleksu O3 Business Park w Krakowie, A4 Business Park w Katowicach, biurowca Tryton w Gdańsku czy West Gate i Nobilis we Wrocławiu. Powołany na stanowisko członka zarządu 15 września 2016 r.

Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Jest odpowiedzialny za sektor mieszkaniowy. Do Echo Investment dołączył w sierpniu 2017 r., a wcześniej pracował dla spółek z grupy Skanska, w tym – między innymi – jako dyrektor zarządzający ds. rozwoju

biznesu, kierownik zespołów odpowiedzialnych za nowe biznesy, takie jak partnerstwo publiczno-prywatne czy usługi wspólne. Do 2008 r. pracował dla Philips Polska, Apsys Polska i BP. Jest absolwentem

Uniwersytetu Łódzkiego na kierunku Międzynarodowe Stosunki. Do zarządu Echo Investment powołany 10 października 2017 r.

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Rada Nadzorcza Echo Investment 7 marca 2019 r. powołała Małgorzatę Turek na członka zarządu Spółki. Małgorzata Turek odpowiada za dział inwestycji, sprzedaży nieruchomości oraz planowania i przygotowania projektów.

Małgorzata Turek ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży nieruchomości zdobyte zarówno w firmach inwestycyjnych, deweloperskich, jak i międzynarodowych

kancelariach prawnych. Jest specjalistką w dziedzinie zarządzania aktywami, a także transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Od 2017 roku była prezesem nowo utworzonej spółki Globalworth Poland Real Estate, gdzie odpowiadała za organizację, budowę zrównoważonego portfela nieruchomości generujących przychody, a także ustanowienie wszystkich kluczowych funkcji spółki. Swoje doświadczenie zdobywała w Skanska

Property Poland, gdzie w latach 2012-2017 jako członek zarządu (Chief Operating Officer) odpowiadała za transakcje i działalność operacyjną. Poprzednio pracowała w renomowanej kancelarii prawnej Linklaters, gdzie specjalizowała się w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych. Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz członkiem Izby Radców Prawnych w Polsce.

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 20 marca 2020 r.



Noah M. Steinberg
Przewodniczący

Tibor Veres
Wiceprzewodniczący



Mark Abramson
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu Audytu



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Audytu



Péter Kocsis
Członek Rady Nadzorczej



Bence Sass
Członek Rady Nadzorczej



Noah M. Steinberg
Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Noah Steinberg piastuje w Grupie WING stanowisko Prezesa i Dyrektora Generalnego, a także jest jednym z jej właścicieli. Jest obywatelem amerykańskim i pracuje na Węgrzech od 1990 r. W ramach swojego stanowiska, które piastuje od 1999, Noah Steinberg był odpowiedzialny za utworzenie grupy WING

i nadzoruje działalność inwestycyjną i deweloperską grupy obejmującą wszystkie segmenty rynku – biura, przemysł i logistyka, handel, branża hotelowa i mieszkaniowa, a także portfel usług nieruchomościowych. Jest również przewodniczącym Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) na Węgrzech. Noah Stein-

berg jest absolwentem Princeton University (Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University – tytuł licencjata) oraz Akademii Dyplomatycznej w Wiedniu (tytuł magistra). Władza językami angielskim, węgierskim, francuskim, niemieckim i hiszpańskim.

Tibor Veres
Wiceprzewodniczący Rady
Nadzorczej

Tibor Veres wraz ze swoim ojcem György'em Veresem był współzałożycielem dzisiejszej grupy Wallis. W chwili obecnej jest głównym właścicielem grupy Wallis, jak również Przewodniczącym jej Rady Dyrektorów; sprawuje również funkcję członka Rady Dyrektorów w Graboplast oraz w grupie Wing. Grupa Wing stanowi najbardziej znaczące przedsiębiorstwo wchodzące w skład grupy Wallis, zarówno z uwagi na wartość aktywów,

jak i złożoność prowadzonych operacji. W 2016 r. przeprowadził akwizycję sklepów z materiałami budowlanymi Praktiker, która była właścicielem znaczącego portfela nieruchomości, w wyniku czego Grupa Wallis poszerzyła swoje spektrum o istotny nowy element. Trzy spółki założone przez Pana Tibora Veresa są obecne na węgierskiej giełdzie papierów wartościowych jako emitenci obligacji i akcji. W uzupełnieniu Grupy

Wing, spółka Alteo Energy Services Plc. prowadzi działalność w obszarze produkcji energii odnawialnej, natomiast AutoWallis Plc., spółka której uzasadniona renoma liczy już dekady, obejmuje podmioty z Grupy Wallis prowadzące działalność w branży motoryzacyjnej. Tibor Veres uzyskał tytuł magistra ekonomii na Moskiewskim Państwowym Instytucie Stosunków Międzynarodowych w 1986 r.

Mark Abramson
Niezależny Członek Rady
Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu

Doradca inwestycyjny największych międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych, państwowych funduszy majątkowych, programów emerytalnych i innych. Specjalizuje się w spółkach publicznych notowanych na rynku nieruchomości w Europie. W latach 2005 – 2017 był dyrektorem wykonawczym i partnerem w Heitman LLC – firmie zarządzającej inwestycjami w nieruchomości

posiadającej aktywa o wartości 40 mld USD. W latach 1994 – 2005 był starszym dyrektorem wykonawczym w banku inwestycyjnym Bear Stearns & Co. (obecnie JP Morgan). Swoją karierę rozpoczął pracując nad analizami polityki publicznej w Center for Strategic and International Studies w Waszyngtonie. Jest absolwentem Uniwersytetu Johnsa Hopkinsa, gdzie uzyskał

licencjat (B.A.) na kierunku ekonomia polityczna, a także Uniwersytetu Amerykańskiego w Waszyngtonie, gdzie zdobył tytuł magistra ekonomii. Studiował później politykę publiczną na Uniwersytecie Maryland. Jest członkiem Komisji ds. Regulacji i Podatków stowarzyszenia European Public Real Estate Association (EPRA).

Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej

Partner zarządzający Griffin Real Estate, znaczącego inwestora private equity w Europie Środkowo-Wschodniej działającego w sektorze nieruchomości. Jest także partnerem zarządzającym w funduszu private equity Cornerstone Partners. Doświadczenie menedżerskie zdobywał w firmie konsultingowej Wandel &

Goltermann Hewlett Packard Systems, a kontynuował jako partner zarządzający oraz prezes w Grupie Eastbridge oraz kluczowych spółkach kontrolowanych przez fundusz, m.in. NFI Empik Media & Fashion. W 2014 r. Grupa Eastbridge zarządzała aktywami o wartości ponad 3 mld USD w sektorach sprzedaży detalicznej, produk-

tów konsumenckich oraz nieruchomości. Studia w zakresie biznesu, zarządzania, IT oraz psychologii zarządzania i komunikacji odbywał na uniwersytetach w Warszawie, Stuttgart, Frankfurt nad Menem oraz Southampton w Wielkiej Brytanii.

Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady
Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu
Audytu

W latach 1989 – 1994 pracował w Ministerstwie Finansów jako główny doradca ekonomiczny ministra finansów, a od 1991 r. – wiceminister. Pełnił istotną rolę w przygotowaniu i wprowadzeniu programu stabilizacji i przekształcenia polskiej gospodarki (tzw. plan Balcerowicza). Kierował negocjacjami dotyczącymi kolejnych porozumień z Międzynarodowym Funduszem Walutowym (1990, 1991 i 1993) oraz restrukturyzacją i prywatyzacją banków państwowych. Był odpowiedzialny za prace nad

tworzeniem nowego ustawodawstwa ubezpieczeniowego i sprawował nadzór ubezpieczeniowy, kierował pracami nad stworzeniem Państwowego Urzędu Nadzoru Ubezpieczeń. W latach 1994 – 2002 był Szefem Zespołu Doradców Zarządu Banku Handlowego w Warszawie, w latach 1998 – 2002 – szefem strategii w Banku Handlowym (od roku 2000 w ramach Citigroup). W latach 2002 – 2003 pracował w Grupie Commercial Union/ Aviva jako wiceprezes Commercial Union Polska, a następnie

jako główny doradca prezesa grupy w Polsce. W latach 2003 – 2006 był dyrektorem zarządzającym ds. strategii Grupy PZU. Od 2006 r. prowadzi samodzielną działalność gospodarczą, a od 2008 jest współnikiem i prezesem firmy doradczej Capital Strategy. Był doradcą instytucji międzynarodowych takich jak Bank Światowy i Międzynarodowy Fundusz Walutowy oraz instytucji rządowych i komercyjnych w kilku krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Audytu

Partner zarządzający w Griffin Real Estate. Przez dziewięć lat pełnił znaczące funkcje w funduszach nieruchomości grupy Oaktree w Niemczech i Polsce, gdzie m.in. jako starszy wiceprezes i członek rady nadzorczej, odpowiadał za operacje warte wiele miliardów EUR. Przed dołączeniem do Oak-

tree, przez osiem lat zajmował się doradztwem w zakresie nieruchomości i spraw korporacyjnych w Ernst & Young Real Estate (wcześniej Arthur Andersen), gdzie piastował stanowiska kierownicze. Jest absolwentem uniwersytetów w Berlinie (TU Berlin, EBS), Paryżu (ESCP Europe) i Londy-

nie (LSE). Ukończył też studia MBA i studia w zakresie inżynierii lądowej. Posiada także dyplom studiów podyplomowych w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (EBS). Należy do Królewskiego Instytutu Akredytowanych Rzeczoznawców (MRICS).

Péter Kocsis
Członek Rady Nadzorczej

Péter Kocsis jest Zastępcą Dyrektora Generalnego (Deputy Chief Executive Officer) i odpowiada za strategię, ryzyko i controlling w grupie WING od 2006. Od 2009 r. odpowiada za analizę z i controlling wobec przeszło 35 nieruchomościowych spółek celowych posiadających aktywa o wartości 800 mln EUR z rocznym dochodem z wynajmu o wartości 50 mln EUR. Jest członkiem

zarządu oraz odpowiada za controlling nad 3 spółkami zależnymi świadczącymi usługi w obszarze nieruchomości z przychodami o wartości 70 mln EUR. Opracowuje także strategię i business plan dla portfela projektów rozwojowych o wartości 500 mln EUR. Piastuje także funkcję Dyrektora Generalnego ds. Ryzyka (Chief Risk Officer) w dwóch spółkach zarządza-

jących funduszami nieruchomościowymi grupy WING. Jest absolwentem Uniwersytetu Corvinus w Budapeszcie (tytuł magistra). Uzyskał także dalsze stopnie naukowe na studiach podyplomowych na Uniwersytecie w Birmingham (MIS) i na Georgetown University (MSFS). Władza językami węgierskim, angielskim i niemieckim.

Bence Sass
Członek Rady Nadzorczej

Bence Sass jest doświadczonym ekspertem ds. nieruchomości z 17. letnim doświadczeniem w zakresie inwestycji nieruchomościowych. Uzyskał tytuł licencjata (BA) w Budapest Business School w Budapeszcie oraz tytuł magistra

na Uniwersytecie Technologii i Ekonomii w Budapeszcie (MBA). Obecnie jest odpowiedzialny za międzynarodowy rozwój Grupy Wing. Odpowiada również za rozwój biznesu i transakcje wewnątrz grupy. Zanim piastował obecne

stanowisko, Bence Sass był członkiem wiodącego zespołu finansowania nieruchomości w banku UniCredit. Jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Władza językiem węgierskim, angielskim i niemieckim.

Karim Khairallah, Laurent Luccioni oraz Sebastian A. Zilles złożyli 13 grudnia 2019 r. oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Echo Investment pod warunkiem nabycia przez Wing IHC Zrt wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki Lisala Sp. z o.o. Warunek zawarty w oświadczeniach został spełniony 13 grudnia 2019 r. i w związku z tym rezygnacje stały się skuteczne.

Nadzwyczajne Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment S.A. 9 stycznia 2020 r. postanowiło powołać Noaha Steinberga, Tibora Veresa, Pétera Kocsisa oraz Bence'a Sassa w skład Rady Nadzorczej Spółki trwającej kadencji. Funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej (trwającej kadencji) powierzono Noahowi Steinbergowi, natomiast funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej (trwającej kadencji) - Tiborowi Veresowi.

KOMITET AUDYTU

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z 19 października 2017 r., w skład Komitetu Audytu wchodzi:

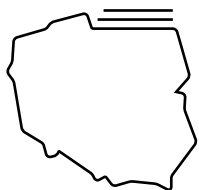
Stefan Kawalec - Przewodniczący Komitetu Audytu,
Mark E. Abramson - Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu,
Nebil Senman - Członek Komitetu Audytu.

Większość w Komitecie Audytu stanowią niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Dzięki temu Spółka spełniła wymagania stawiane przez Ustawę o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z 11 maja 2017 r. i stosuje się do zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. nową Strategię Rentownego Wzrostu. Efekty jej wdrażania są przedstawione poniżej.

STRATEGIA RENTOWNEGO WZROSTU



SKUPIENIE SIĘ NA POLSCE

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. Firma skupia 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.

Podjęte działania

- Zakup nieruchomości pod przyszłe projekty wyłącznie w siedmiu największych miastach Polski
- Sprzedaż wszystkich działek zlokalizowanych poza Polską (Kijów na Ukrainie, Braszowie w Rumunii i Budapeszt na Węgrzech)
- Sprzedaż aktywów spoza głównej działalności (m.in. w Częstochowie, Kielcach, Krakowie, Lublinie, Poznaniu, Słupsku i Warszawie)
- Przygotowanie do sprzedaży kolejnych nieruchomości (m.in. w Koszalinie, Radomiu i Zabrzu).



POZYCJA LIDERA

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

Podjęte działania

- Wzmacnianie pozycji w sektorze mieszkaniowym: zwiększenie udziału w rynku z poziomu sprzedaży ok. 600 mieszkań do 2015 r. do ok. 1 300 mieszkań w 2019 r.
- Przygotowanie inwestycji mieszkaniowych pozwalających na dalsze awanse w rankingu
- Wejście w nowy sektor mieszkań na wynajem, poprzez powołanie do życia spółki Resi4Rent, we współpracy z renomowanym partnerem finansowym
- Utrzymywanie pozycji lidera na rynku biurowym (pod względem powierzchni w budowie i przygotowaniu, a także wynajmu)
- Poszukiwanie nowych nisz biznesowych m.in. w najmie krótkoterminowym (poprzez rozwój spółki CitySpace)
- Utrzymanie pozycji lidera w sektorze handlowym (pod względem powierzchni w budowie i przygotowaniu)
- Wzmacnianie przewagi konkurencyjnej poprzez przygotowanie i budowanie projektów wielofunkcyjnych, wymagający łączenia różnych kompetencji i szybsze realizowanie inwestycji.

STRATEGIA RENTOWNEGO WZROSTU



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, sprzedaż mieszkań, wynajem i aktywne zarządzanie inwestycjami komercyjnymi w celu podniesienia ich wartości i sprzedaż przygotowanych biurowców oraz centrów handlowych w optymalnym czasie z punktu widzenia możliwej do osiągnięcia stopy zwrotu, zarządzania kapitałem i oczekiwań oraz trendów rynkowych. Echo Investment nie chce być długoterminowym właścicielem wybudowanych inwestycji, a przychody z czynszów biurowych lub handlowych stanowią mniejszą część przychodów ogółem. Nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne w budowie stanowią największą wartość aktywów Grupy.

Podjęte działania

- Wydzielenie pracujących aktywów biurowych i handlowych w 2016 r. do osobnej spółki EPP i sprzedaż wszystkich jej udziałów w latach 2016-2018
- Sprzedaż biurowców i centrów handlowych w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych – w tym także w trakcie budowy lub w szybkim czasie po jej zakończeniu
- Prowadzenie procesu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w taki sposób, by w momencie oddania do użytku 80% lokali było sprzedane
- Świadczenie usług deweloperskich dla zewnętrznych firm za wynagrodzeniem.



WSPÓŁPRACA ZE SPRAWDZONYMI PARTNERAMI

Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Echo Investment inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie gotowych aktywów na rynkowych warunkach. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

Podjęte działania

- Partnerstwo z EPP przy dużych i kapitałochłonnych projektach handlowych i wielofunkcyjnych (Galeria Młociny, Towarowa 22 w Warszawie), w których Echo ma mniejszościowy udział kapitałowy i prowadzi proces deweloperski i leasingowy za wynagrodzeniem
- Partnerstwo z globalnym zarządcą funduszy przy rozwijaniu Resi4Rent, w którym Echo Investment ma 30% udziałów i dla którego świadczy usługi przygotowania i prowadzenia inwestycji za wynagrodzeniem
- Współpraca marketingowa, pozwalająca na łatwiejsze osiągnięcie efektu skali i zoptymalizowanie kosztu dotarcia do odbiorców, klientów, partnerów biznesowych.



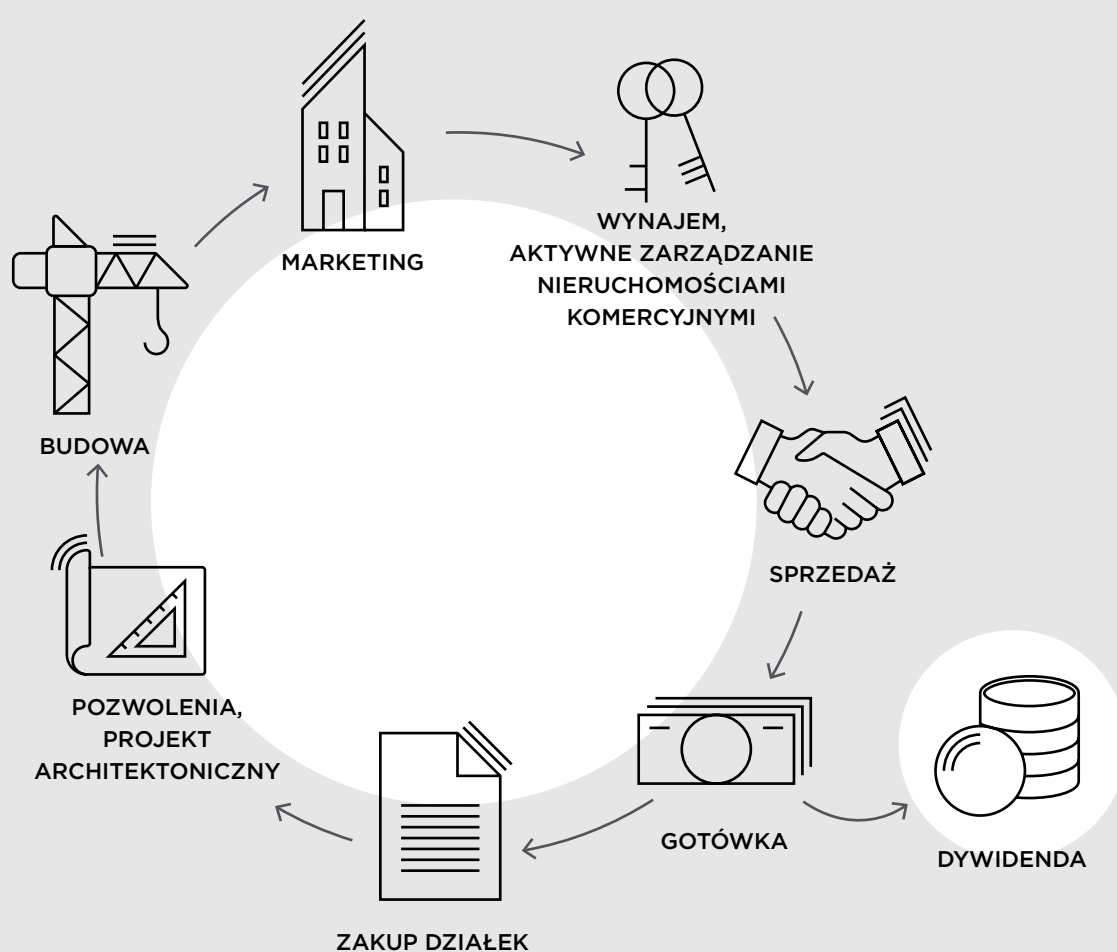
DUŻE, WIELOFUNKCYJNE PROJEKTY

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

Podjęte działania

- Budowa inwestycji łączących funkcje biurową, handlową, rozrywkową i mieszkaniową – Browary Warszawskie, Moje Miejsce (Beethovena) i Reset w Warszawie oraz projektu Fuzja w Łodzi przy bardzo dobrym odbiorze społecznym
- Przygotowanie kolejnych inwestycji wielofunkcyjnych przy ul. Towarowej 22 w Warszawie, Wita Stwosza w Krakowie, Powstańców Śląskich we Wrocławiu
- Zakup nowych terenów pod nowe projekty wielofunkcyjne: Tesco na Kabatach w Warszawie oraz umowa przedwstępna na zakup projektu na Służewcu Przemysłowym (Empark)
- Poszukiwanie kolejnych dużych terenów o przeznaczeniu wielofunkcyjnym.

Model biznesowy



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

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

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

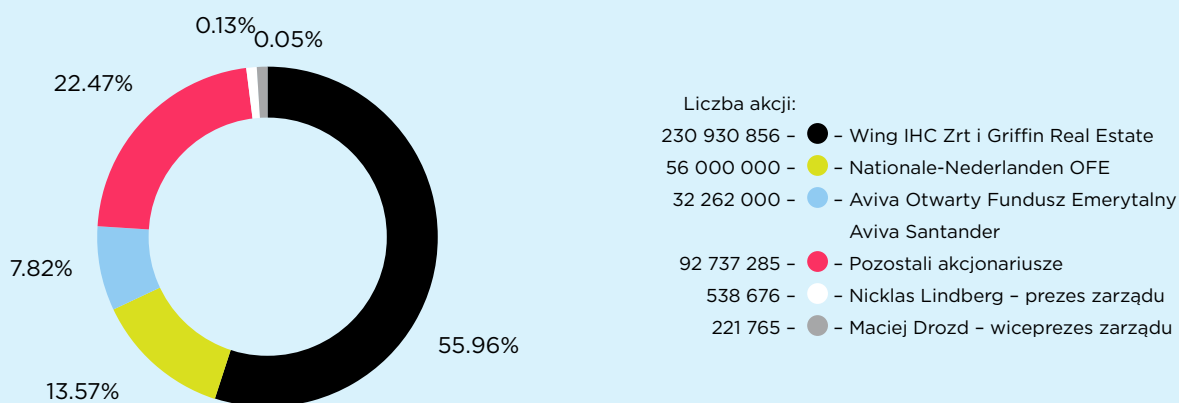
1. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu pod-

niesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,

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

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.12.2019 R.



4.1 Opis akcji

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

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

4.2 Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala Sp. z o.o., której właścicielami są węgierski Wing IHC Zrt oraz Griffin Real Estate.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 grudnia 2019 r. wynika-

ją z informacji pozyskanych w 2019 r. o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 9 stycznia 2020 r.

4.3 Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami Spółki są jedynie Nicklas Lindberg, prezes zarządu oraz Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 31 grudnia 2019 r. i w trakcie całego 2019 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 31.12.2019 R.

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

Najważniejsze zdarzenia w 2019 r.

5.1 Rozpoczęcie wielofunkcyjnego projektu Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

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



Projekt Fuzja przy
ul. Tymienieckiego
w Łodzi



Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

się prace remontowe przy tym zabytkowym budynku. W listopadzie Echo Investment otrzymało również pozwolenie na budowę dwóch pierwszych budynków biurowych Fuzji. Budowa rozpocznie się w drugim kwartale. Obydwa biurowce zaoferują łącznie prawie 20 tys. mkw. powierzchni do wynajęcia i zostaną oddane do użytkowania w 2022 r. Mimo wczesnego etapu tego projektu, w lokalizację i potencjał Fuzji uwierzyła firma Fujitsu, która w styczniu 2020 r. wynajęła 16,3 tys. mkw. – czyli ponad 80% powierzchni biurowej obu budynków.

Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego ma potencjał wybudowania około 90 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej. Inwestycja będzie realizowana wieloetapowo. Cały kompleks będzie się składał z 20 budynków, z czego 14 to budynki historyczne, znajdujące się pod ochroną konserwatorską. Plan zagospodarowania dokładnie precyzuje wymogi konserwatorskie, a jednocześnie pozostawia dużą elastyczność co do przyszłych funkcji budynków. W ramach inwestycji powstaną także place miejskie, przestrzenie wspólne i tereny zielone, których łączna powierzchnia wyniesie prawie 4 ha. Użytkownicy tego terenu będą mieli zapewniony dostęp do takich udogodnień, jak miejsca parkingowe dostosowane do usług car sharing, ścieżki rowerowe, stacje serwisowe dla rowerów, paczkomaty czy ogólnodostępne ładowarki elektryczne. Projekt architektoniczny powstaje w pracowni Medusa Group. Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego jest kolejną po Browarach Warszawskich i Moim Miejscu w Warszawie inwestycją wielofunkcyjną, w której Echo Investment może wykorzystać doświadczenie w różnych sektorach rynku nieruchomości.

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

Na podstawie Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r., Echo Investment uplasowało 188 315 obligacji serii J oraz 150 000 obligacji serii J2, których łączna wartość emisyjna wyniosła 33,8 mln zł. Subskrypcja obligacji serii J trwała od 18 lutego do 1 marca 2019 r., natomiast serii J2 – od 18 lutego – 25 lutego 2019 r. Przydział obligacji nastąpił 5 marca 2019 r. Oprocentowanie obligacji serii J i J2 jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4 proc. Obligacje mają 4,5 roku zapadalności. W ofercie uczestniczyli Dom Maklerski PKO Banku Polskiego i konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

5.3 Zamknięcie sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biurowca kompleksu Browary Warszawskie

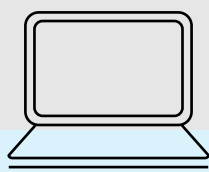
76,8 mln EUR

Docelowa wartość transakcji sprzedaży biurowca Biura przy Bramie

Firma GLL Real Estate Partners 29 marca 2019 r. podpisała z Echo Investment umowę zakupu pierwszego biurowca Browarów Warszawskich – Biur przy Bramie. Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków. Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców.

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

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



Wnętrze budynku
Biura przy Bramie,
Warszawa



100 mln PLN

Wartość uplasowanych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

5.4 Emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2011 r., Echo Investment wyemitowało 11 kwietnia 2019 r. obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 11 kwietnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Jednocześnie Spółka nabyła 1000 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00159 w celu ich umorzenia.

5.5 Otrzymanie 87 mln EUR kredytu na budowę dwóch biurowców w Browarach Warszawskich

Bank Pekao udzielił Echo Investment 87 mln EUR kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni – dwóch biurowców powstających w kompleksie Browarów Warszawskich przy ul. Grzybowskiej w Warszawie. Zgodnie z umową podpisaną 25 kwietnia 2019 r., kredyt jest podzielony na dwie transze. Wysokość pierwszej wynosi 54,8 mln EUR kredytu budowlanego oraz 10 mln zł kredytu VAT, natomiast drugiej – 32,6 mln EUR kredytu budowlanego oraz 7 mln zł kredytu VAT. Kredyt został udzielony na okres 24 miesięcy od daty uruchomienia, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2022 r. Kredyt budowlany, po zakończeniu budowy projektów, zostanie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny o tej samej wysokości. Udzielony zostanie na 5 lat od uruchomienia, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, powiększone o marżę, natomiast kwota kredytu VAT – według zmiennej stopy procentowej WIBOR powiększonej o marżę.

Finansowane przez Bank Pekao Biura przy Willi i Biura przy Warzelni mają łącznie 46 tys. mkw. powierzchni najmu, ich budowa rozpoczęła się w 2018 r., a jej zakończenie jest zaplanowane w drugiej połowie 2020 r.

5.6 Umowa kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu

Bank Millennium zawarł z Echo Investment umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości ponad 20 mln EUR na realizację biurowca West 4 Business Hub we Wrocławiu. Budynek jest kontynuacją biurowców West Gate i West Link, które Echo Investment zbudowało przy ul. Na Ostatnim Groszu oraz z sukcesem wynajęło i sprzedało. Nowa inwestycja West 4 powstanie w kilku etapach i zaoferuje użytkownikom ponad 80 tys. mkw. powierzchni biurowej. Za projekt odpowiada Pracownia Architektoniczna Maćków.

Budowa pierwszego biurowca kompleksu West 4 ruszyła pod koniec 2018 r. Będzie miał ponad 15,5 tys. mkw. powierzchni i zostanie oddany do użytku w drugiej połowie 2020 r. Obecnie budynek jest w 22% wynajęty m.in. przez Pyszne.pl – najpopularniejszy w Polsce serwis do zamawiania jedzenia online z dostawą do domu lub biura. Firma zacznie tu pracę w czwartym kwartale 2021 r.



West 4 Business Hub, Wrocław

5.7 Otwarcie Galerii Młociny w Warszawie

Po ponad dwóch latach budowy, 23 maja 2019 r., Echo Investment i EPP otworzyły Galerię Młociny przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos” w Warszawie. Inwestycja ma blisko 85 tys. mkw. powierzchni najmu, z czego 76 tys. mkw. przeznaczonych na handel oraz gastronomię oraz 6 tys. mkw. powierzchni biurowej, którą wynajęła firma Inter Cars. Projekt architektoniczny Galerii Młociny powstał w dwóch pracowniach – Kuryłowicz & Associates oraz Chapman Taylor. Generalnym wykonawcą był Erbud, natomiast finansowanie zapewniło konsorcjum banków Santander, PKO Banku Polskiego, mBanku i Banku Gospodarstwa Krajowego. Znajduje się tu 220 sklepów i blisko 50 restauracji i kawiarni, centrum medyczne i pierwsze na Bielanach wielosalowe kino. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny warto wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy otwierają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral. W lipcu swoje wejście do Galerii Młociny potwierdziła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Galerii Młociny zostanie otwarty wiosną 2020 r. i będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa).

Galeria powstała tuż przy węźle komunikacyjnym Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). EPP zarządza nowo otwartym kompleksem, Echo Investment było odpowiedzialne za proces deweloperski i najem.

Galeria Młociny była największą inwestycją handlową otwartą w 2019 r. w Polsce.



Wnętrze Galerii Młociny, Warszawa



5.8 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (ZWZA) Echo Investment S.A. odbyło się 25 czerwca 2019 r. w Warszawie. Wzięli w nim udział akcjonariusze reprezentujący łącznie 77,9% akcji i głosów.

Program ZWZA przewidywał następujące punkty merytoryczne:

1. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy w 2018 r.;
2. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
3. Rozpatrzenie i zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
4. Podjęcie decyzji o przeznaczeniu niepodzielonego wyniku finansowego (zysku) z lat ubiegłych;
5. Podjęcie decyzji o podziale zysku za 2018 r.;
6. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej;
7. Ustalenie liczby Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji;
8. Powołanie Rady Nadzorczej.

Akcjonariusze, zgodnie z propozycjami uchwał, rozpatrzyli i zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy w 2018 r., sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018 i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018. Niepodzielony wynik finansowy (zysk) z lat ubiegłych w wysokości 2 243 582 zł, powstały w związku ze zmianą zastosowanych przez Spółkę zasad polityki rachunkowości, ZWZA przeznaczyło na Fundusz Dywidendowy.

Zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki jako dywidenda;
2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona przez Spółkę w dniu 19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018.

ZWZA udzieliło absolutorium wszystkim członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej nowej kadencji na siedem i powołało wszystkich członków Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji na nową kadencję.

5.9 Kredyt na budowę kompleksu biurowego Face2Face Business Campus w Katowicach

Bank Pekao udzielił 3 lipca 2019 r. Echo Investment blisko 65 mln EUR kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 18 mln zł kredytu VAT. Zgodnie z umową, całkowity okres finansowania kończy się 31 grudnia 2023 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, natomiast kwota kredytu VAT jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej WIBOR.

W grudniu 2019 r. zakończyła się budowa pierwszego etapu Face2Face Business Campus, a już w styczniu 2020 r. jako pierwsi wprowadzili się do niego pracownicy firmy DAZN, cyfrowego lidera w branży mediów sportowych na świecie, oferującego usługę live streamingu. Budynek ma siedem kondygnacji i blisko 21 tys. mkw. łącznej powierzchni najmu. Jego budowa rozpoczęła się w maju 2018 r.

Drugi budynek kompleksu będzie miał 15 kondygnacji, 26 tys. mkw. powierzchni najmu i zostanie oddany do użytkowania wraz z przestrzeniami wspólnymi wokół w czwartym kwartale 2020 r. Biurowiec jest już wynajęty blisko w 80%. Docelowo, w obu budynkach kompleksu będzie pracować około 5 tys. osób.

Wyróżnikiem tego projektu jest wielofunkcyjne i niestandardowe zagospodarowanie terenów zewnętrznych, na których pojawi się między innymi boisko do gry w koszykówkę, strefa obiadowa czy strefa relaksu.

5.10. Kredyt na budowę pierwszego biurowca kompleksu React w Łodzi

Echo Investment pozyskało 31 lipca 2019 r. kredyt na budowę pierwszego biurowca kompleksu React, który powstaje w Łodzi przy zbiegu al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego. Finansowanie inwestycji zapewnił BNP Paribas Bank Polska. Zgodnie z podpisaną umową kredytową, bank udzielił Echo Investment 19,2 mln EUR kredytu budowlanego, a także 4 mln zł kredytu VAT. Całkowity okres finansowania kończy się 1 grudnia 2022 r.

Budowa pierwszego etapu kompleksu biurowego React u zbiegu ul. Kilińskiego i al. Piłsudskiego w Łodzi, o powierzchni blisko 15 tys. mkw., ruszyła wiosną ubiegłego roku. Cały kompleks biurowy będzie liczyć blisko 50 tys. mkw., a pierwsi pracownicy rozpoczną pracę w nowych biurach w drugiej połowie 2020 r. Budowa przebiega zgodnie z harmonogramem.

5.11. Wprowadzenie Polityki Zarządzania Ryzykiem

W ramach ulepszania standardów ładu korporacyjnego, w lipcu 2019 r. Grupa Echo Investment wprowadziła Politykę Zarządzania Ryzykiem. Polityka opisuje cele zarządzania ryzykiem, jego miejsce w ramach systemu zarządzania oraz odpowiedzialność i uprawnienia osób uczestniczących w procesie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu.

Głównym celem Polityki Zarządzania Ryzykiem jest zapewnienie trwałego i stabilnego wzrostu gospodarczego Grupy oraz promowanie proaktywnego podejścia do raportowania, szacowania i zarządzania ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Polityka Zarządzania Ryzykiem formalizuje i przedstawia w sposób ustrukturyzowany oczekiwane przez Zarząd podejście do zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment.

Prace związane z aktualizacją istniejących procedur zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment do wytycznych Polityki Zarządzania Ryzykiem zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2019 r. i będą kontynuowane w 2020 r. Aktualnie Grupa prowadzi prace związane z aktualizacją zarządczych systemów informatycznych w celu rozszerzenia funkcjonalności istniejących systemów raportowania i oceny identyfikowanych ryzyk związanych z realizacją projektów deweloperskich.

5.12. Warunkowa umowa zakupu nieruchomości w Warszawie

Echo Investment podpisało 14 sierpnia 2019 r. przedwstępne umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Nieruchomości mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Sprzedającymi są spółki MBP 1 Sp. z o.o. oraz MBP 2 Sp. z o.o., które wchodzi w skład grupy Immofinanz. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 50 tys. mkw. Cena netto wyniesie łącznie co najmniej 208 mln zł. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później, niż w roku 2020 i 2021, po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych.

5.13. Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca O3 Business Campus III w Krakowie

47,2 mln EUR

Docelowa cena sprzedaży
O3 Business Campus III

EPP i Henderson Park 11 września 2019 r. zakupili od Echo Investment trzeci budynek O3 Business Campus w Krakowie, dzięki czemu obie firmy są już właścicielami całego tego kompleksu biurowego. Partnerzy zapłacili za biurowiec w dniu transakcji 40,3 mln EUR. Docelowa cena sprzedaży wyniesie 47,2 mln EUR (powiększona o podatek VAT) i uwzględni wartość prac wykończeniowych pozostałych do wykonania na powierzchniach najemców wynikających z podpisanych umów najmu, wartość usterek i wartość kosztów transakcyjnych. Echo Investment otrzyma dodatkowe płatności związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości blisko 7 mln EUR powiększone o VAT.

Budynek O3 Business Campus III ma 18,9 tys. mkw. powierzchni. Swoje biura mają w nim między innymi polski operator biur serwisowanych City Space, centrum medyczne Lux Med, EPAM Systems Poland, Danish Crown oraz Mota Engil.

Sprzedaż O3 Business Campus III to transakcja wynikająca z przedwstępnej umowy z 2016 r., na mocy której EPP kupiło od Echo Investment pakiet siedmiu biurowców o łącznej powierzchni najmu 112 tys. mkw. Dwa z trzech budynków w O3 Business Campus trafiło do portfela EPP odpowiednio w 2016 i 2017 r. W czerwcu 2019 r. weszły one do portfela, którego właścicielem w 70% został Henderson Park a w 30% EPP.

5.14. Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2019 r.

0,50 PLN

Wysokość wypłaconej dywidendy
zaliczkowej na jedną akcję z zysku
za 2019 r.

Zarząd Echo Investment podjął 11 września 2019 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2019. Łączna kwota zaliczki dywidendowej wyniosła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Nie przekroczyła ona połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 r. powiększonego o kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy (Fundusz Dywidendowy) oraz pomniejszonego o niepokryte straty i wartość akcji własnych. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 21 października 2019 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 14 października 2019 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

5.14. Przejęcie pakietu większościowego akcji Echo Investment S.A. przez węgierską spółkę Wing



Echo Investment zostało 13 grudnia 2019 r. powiadomione przez spółkę Echo Partners B.V. o pośredniej sprzedaży przez nią 230 930 856 akcji Echo Investment stanowiących 55,96% kapitału zakładowego (poprzez sprzedaż spółki Lisala Sp. z o.o., która jest właścicielem akcji). Transakcja jest rezultatem ogłoszonego przez fundusze PIMCO i Oaktree Capital Management 14 marca 2019 r. przeglądu opcji strategicznych związanych z inwestycją w Echo Investment.

Nowym właścicielem Lisali, a przez to głównym akcjonariuszem Echo Investment, jest węgierska spółka Wing, która podpisała przedwstępną umowę zakupu 16 października 2019 r. Wing, spółka działająca w sektorze nieruchomości, jest długoterminowym regionalnym, strategicznym inwestorem i inwestorem dostrzegającym potencjał Echo Investment. Zamierza kontynuować rozwój spółki zgodnie ze „Strategią rentownego wzrostu” ogłoszoną w 2016 r. i we współpracy z dotychczasowym zarządem. Współinwestorem Lisali pozostaje również Griffin Real Estate.

Wing jest jedną z największych prywatnych firm nieruchomościowych na Węgrzech, a także wiodącym węgierskim deweloperem i inwestorem. Od swojego powstania 20 lat temu firma stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej powierzchni ponad 1 mln mkw. Obecnie posiada duży portfel nieruchomości w budowie i zarządzaniu, a także spółki wyspecjalizowane w usługach asset management, property & facility management oraz projektowania. Firma została założona w 1999 roku, ma projekty w budowie i przygotowaniu o łącznej powierzchni blisko 325 tys. mkw. i portfel ukończonych obiektów o łącznej powierzchni 740 tys. mkw. Działa we wszystkich sektorach rynku nieruchomości: biurowym, handlowym, przemysłowym, hotelowym i mieszkaniowym. Jest pierwszą spółką z branży nieruchomości, której obligacje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Budapeszcie.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

6.1 Zmiana składu rady nadzorczej

W następstwie sprzedaży 56% akcji i całkowitego wycofania się z akcjonariatu Echo Investment funduszy PIMCO i Oaktree Capital Management, 13 grudnia 2019 r. z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem natychmiastowym zrezygnowali: Karim Khairallah – dotychczasowy przewodniczący rady nadzorczej, Laurent Luccioni – wiceprzewodniczący oraz Sebastian A. Zilles – członek rady nadzorczej. W związku z tym, Nadzwyczajne Walne

Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 9 stycznia 2020 r. powołało do rady nadzorczej Noaha Steinberga, któremu powierzyło funkcję przewodniczącego, Tibora Veresa, który został wiceprzewodniczącym oraz Pétera Kocsisa i Bence'a Sassa, którzy zostali członkami rady nadzorczej bieżącej kadencji. Nowi członkowie rady nadzorczej są związani z węgierską firmą Wing, która jest nowym głównym akcjonariuszem Echo Investment.

6.2 Ogłoszenie przez Wing wezwania do sprzedaży dodatkowych 10,04% akcji Echo Investment

W rezultacie pośredniego przekroczenia przez Wing progu 33% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment, węgierska firma ogłosiła 3 lutego 2020 r. wezwanie do zapisywania się na sprzedaż dodatkowych 41 444 928 akcji Echo Investment, uprawniających do wykonywania 10,04% ogólnej liczby

głosów na walnym zgromadzeniu spółki, po cenie 4,65 zł za akcję. Zapisy trwały od 21 lutego 2020 r. i zakończyły się 18 marca 2020 r.

W wezwaniu pośredniczy Santander Biuro Maklerskie.

6.3 Przedwstępna umowa zakupu trzech nieruchomości z centrami handlowymi pierwszej generacji w Krakowie, Łodzi i Poznaniu

Echo Investment podpisało 28 lutego 2020 r. przedwstępne umowy zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty należące do spółek z grupy Tesco są doskonale zlokalizowane i idealnie wpisują się w strategię Echo Investment rozwoju mieszkaniowej części biznesu. Deweloper planuje przeznaczyć wszystkie działki pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na niej ok 4 tys. mieszkań, powierzchnia handlowo-usługowa, natomiast w Krakowie – także biurowa. Do czasu rozpoczęcia robót budowlanych istniejącymi centrami handlowymi będzie zarządzało Echo Investment. Przestrzeń biurowa i sklep Tesco w Krakowie będzie funkcjonować bez zmian, także w trakcie

budowy, jak i po jej zakończeniu. Obiekty w Poznaniu i Łodzi będą działać do momentu uzyskania pozwoleń i rozpoczęcia prac. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto wyniesie łącznie co najmniej 42,5 mln EUR. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później niż na początku 2021 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych.

To kolejna transakcja Echo Investment z Tesco. Pod koniec ubiegłego roku spółka odkupiła od sieci handlowej teren w Warszawie przy ul. Komisji Edukacji Narodowej, obok stacji metra Kabaty.

4 tys.

Tyle mieszkań może zbudować Echo Investment na terenach przejmowanych od Tesco w Łodzi, Krakowie i Poznaniu

13.4 Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe spółki

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd Echo Investment poinformował akcjonariuszy 17 marca 2020 r., że zgodnie z obecnym stanem wiedzy oraz ocen, rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19, a także związane z tym ograniczenia wprowadzone przez władze mogą, w zależności od okresu ich trwania i intensywności, istotnie oraz negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Spółki.

W szczególności wpływ ten może dotyczyć:

- a. przychodów generowanych przez centra handlowe - ze względu na ograniczenia w funkcjonowaniu centrów handlowych, w tym kin i gastronomii (w przypadku Echo Investment dotyczy to Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie, w której spółka ma 30% udziałów);
- b. dynamiki sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;

- c. terminowości realizacji projektów lub transakcji realizowanych przez Spółkę oraz jej podmioty powiązane m.in. w związku z możliwymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych spowodowanymi przez potencjalne braki w personelu budowlanym lub zachwianie ciągłości dostaw materiałów i komponentów;
- d. harmonogramu sprzedaży projektów komercyjnych oraz cen, które mogą zostać osiągnięte w procesie ich sprzedaży; oraz
- e. dostępności i warunków nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.

Zarząd podjął również określone działania mające na celu ograniczenie, w możliwym zakresie, negatywnego wpływu powyższych czynników, który może w szczególności zostać częściowo skompensowany potencjalnym obniżeniem kosztów robót budowlanych w przyszłości w wyniku spadku popytu na nie.

Segment mieszkaniowy - opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

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

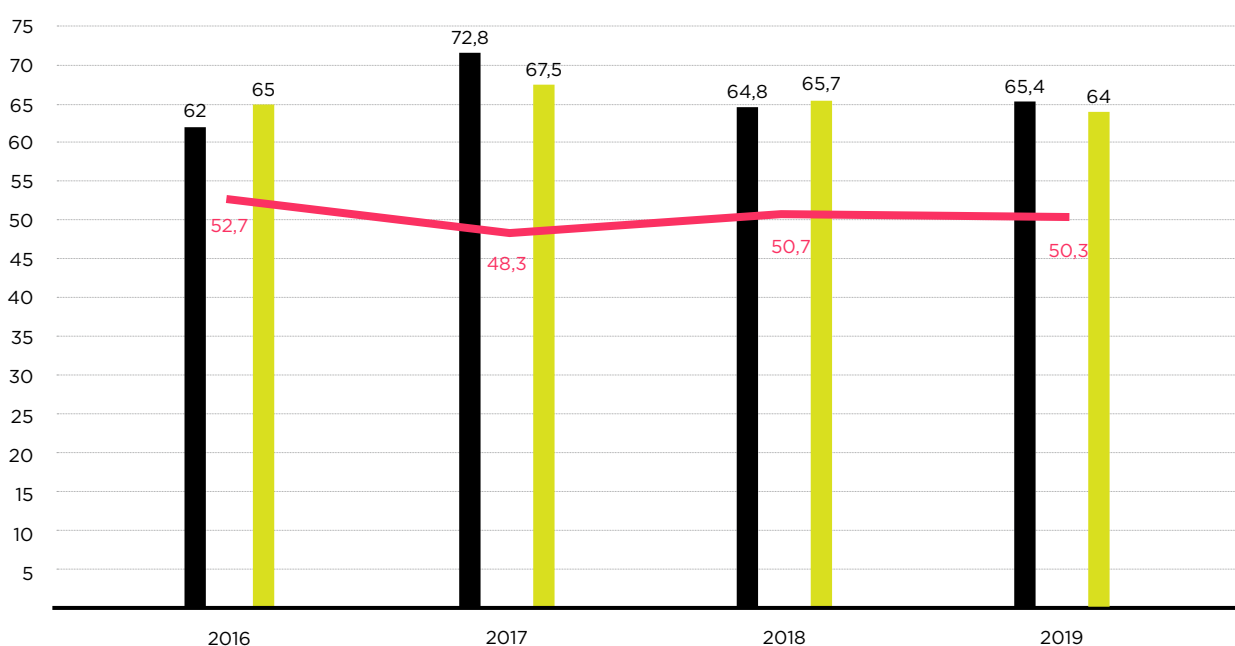
7.1 Rynek mieszkaniowy

↑ Znakomita kondycja rynku mieszkaniowego

Rok 2019 okazał się drugim najlepszym rokiem w historii rynku deweloperskiego w kraju według analityków firmy JLL. Od stycznia do grudnia 2019 r., deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 64 tys. mieszkań, a sprzedali ok. 65,4 tys., co oznacza przewagę popytu

nad podażą. Wyniki sprzedaży świadczą o tym, że klienci zaakceptowali wyższe ceny nieruchomości. Jednym z głównych czynników wzmacniających sprzedaż na pewno były utrzymujące się niskie stopy procentowe.

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



- - mieszkania sprzedane
- - mieszkania wprowadzone do sprzedaży
- - liczba mieszkań w ofercie

Źródło: JLL Residential Advisory

W związku z rosnącą inflacją, nisko oprocentowanymi lokatami oraz relatywnie słabym wachlarzem możliwości inwestycyjnych w Polsce przewiduje się utrzymanie wysokiego popytu na mieszkania w największych aglomeracjach w kraju. Bardzo dobra sytuacja może potrwać do momentu znacznego podwyższenia stóp procentowych lub zdecydowanego osłabienia się gospodarki. Warto jednak zauważyć, że spada możliwość zakupu pierwszych mieszkań wśród młodszych osób oraz wzrasta ryzyko odpływu pracowników z Ukrainy.

Podaż i ceny – rosnące ceny przy stabilnej podaży

Od października do grudnia 2019 r. do oferty wprowadzonych zostało 17,6 tys. mieszkań, czyli o 21% więcej niż w poprzednim kwartale. Dzięki tak dobremu wynikowi w całym roku 2019 pojawiło łącznie 64 tys. lokali, czyli o 1,4 tys. mniej niż sprzedano w tym okresie. Na koniec roku na rynku można było wybierać spośród 50,3 tys. lokali mieszkalnych. Warto zauważyć, że ponad 90% z tej liczby znajdowała się w budowie. Należy również odnotować, iż wystąpiły wyraźne różnice w liczbie wprowadzonych mieszkań na poszczególnych rynkach. W trzech miastach wprowadzono do oferty więcej mieszkań niż w roku ubiegłym. Największy wzrost oferty w porównaniu do 2018 roku wystąpił we Wrocławiu i Łodzi, oferta zwiększyła się odpowiednio o 39,5% i 32,3%. Odwrotną sytuację zanotowano w Trójmieście, gdzie wprowadzono do sprzedaży połowę mniej mieszkań niż w 2018 r. Niższą liczbę wprowadzonych mieszkań zaobserwowano również w Warszawie oraz Łodzi, natomiast skala jest zdecydowanie mniejsza i różnica wyniosła około 20%.

W ostatnim roku zanotowano wzrost cen mieszkań na wszystkich rynkach. Najwyższe wzrosty w stosunku do cen sprzed 12 miesięcy nastąpiły w Krakowie (16%), Wrocławiu (12,3%) Łodzi (10,2%) oraz Trójmieście (9,7%). Podobny wzrost cen zanotowano w Warszawie (ok. 9%). Zdecydowanie niższą dynamiką odznaczały się ceny w Poznaniu, gdzie wyniósł on niespełna 2%.

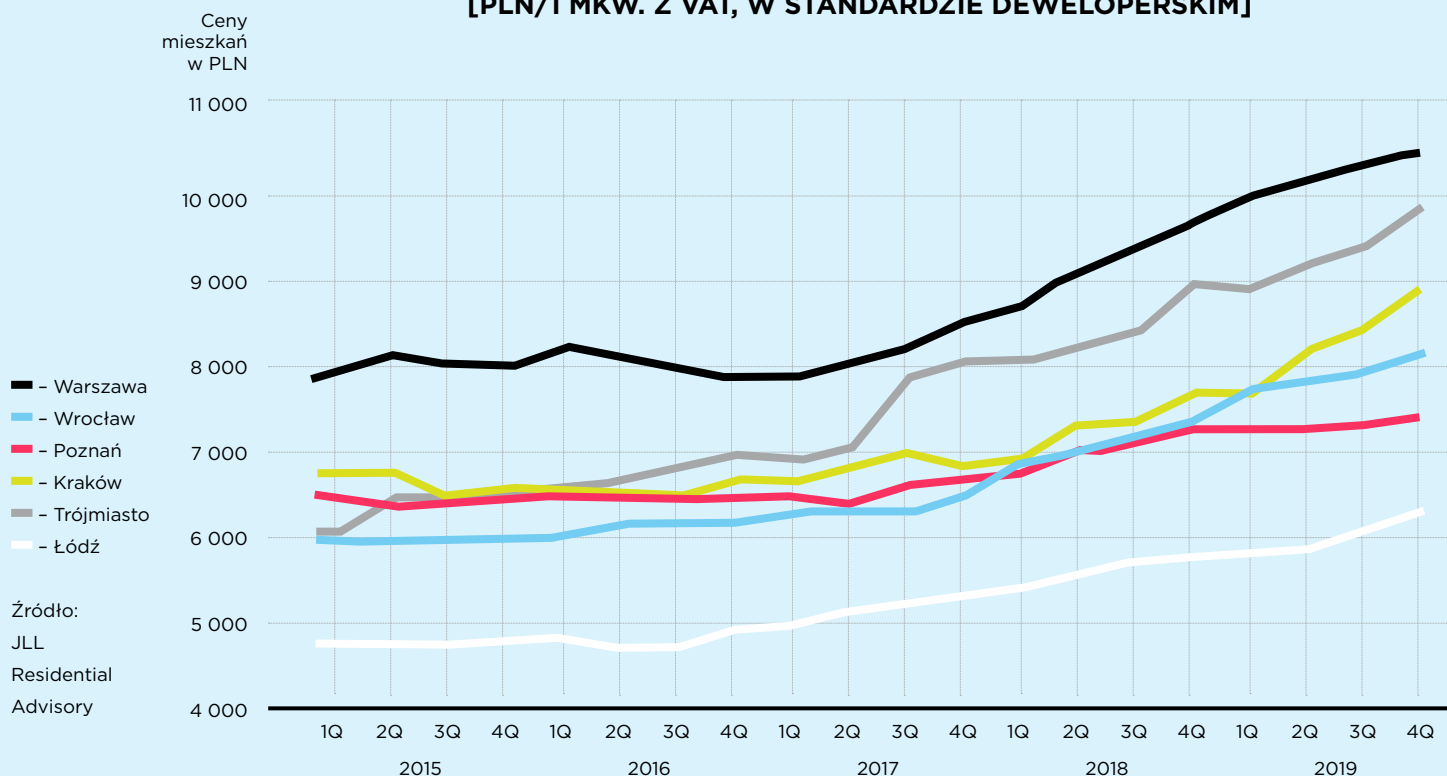
Wzrost cen mieszkań został zaakceptowany przez nabywców prawie na wszystkich rynkach. Jedynym rynkiem, na którym cena transakcyjna jest zdecydowanie niższa od ceny ofertowej, było Trójmiasto. Wydaje się, że wygasł w dużym stopniu popyt inwestycyjny, który napędzał wzrost cen w 2018 r.

Popyt na mieszkania wyższy niż w 2018 r.

Ostatni kwartał 2019 r. okazał się najlepszym z od blisko dwóch lat pod względem liczby transakcji. W sumie w całym roku sprzedanych zostało 65,5 tys. mieszkań, czyli o 0,8% więcej niż w 2018 r. Biorąc pod uwagę wzrost cen oraz brak dodatkowych programów takich jak „Mieszkanie dla Młodych”, można uznać ten wynik za wyjątkowo dobry.

Dynamika sprzedaży mieszkań różniła się znacząco na poszczególnych rynkach. Liderami wzrostów w 2019 r. zostały Poznań (30%) oraz Łódź (13%). W Warszawie oraz Wrocławiu poziom sprzedaży nieznaczaco różnił się od wyniku z 2018 r. i wzrósł o 0,3% i 2%. Spadki sprzedaży dotknęły natomiast Trójmiasto oraz Kraków, gdzie sprzedano mniej o odpowiednio 4% oraz 12%.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ WPROWADZONYCH DO SPRZEDAŻY - TREND [PLN/1 MKW. Z VAT, W STANDARDZIE DEWELOPERSKIM]



Źródło:
JLL
Residential
Advisory

7.2 Osiągnięcia grupy Echo Investment na rynku mieszkaniowym oraz perspektywy rozwoju

WZMACNIANIE POZYCJI NA LIŚCIE NAJWIĘKSZYCH DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH

Echo Investment systematycznie wzmocnia pozycję w gronie największych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Spółka ma za sobą udany rok. Jako jeden z nielicznych deweloperów poprawiła wyniki i sprzedała 1 357 mieszkań, co oznacza 38% wzrostu w porównaniu do 2019 r. Lokomotywami sprzedaży

mieszkań Echo Investment są miastotwórcze projekty, takie jak Browary Warszawskie, Moje Miejsce w Warszawie czy Łódzka Fuzja. W ubiegłym roku Echo Investment rozpoczęło budowę i wprowadziło do sprzedaży dziewięć projektów z ponad 1 600 mieszkaniami.

PROJEKTY MIESZKANIOWE ECHO INVESTMENT, KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZĘŁA SIĘ W 2019 R.

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowana data zakończenia
Osiedle Jarzębinowe VI Łódź, ul. Okopowa	3 300	52	I kw. 2020
Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	I kw. 2021
Nasze Jeżyce II Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 200	162	II kw. 2021
Stacja Wola I Warszawa, ul. Ordona	20 000	387	III kw. 2021
Osiedle Jarzębinowe VII Łódź, ul. Okopowa	6 100	105	IV kw. 2020
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	14 300	282	IV kw. 2020
Enter I Poznań, ul. Sielawy	12 400	222	IV kw. 2021
Esencja Poznań, ul. Garbary	12 500	260	IV kw. 2020
Stacja 3.0 Wrocław, ul. Mińska	12 000	204	IV kw. 2020
Razem	96 300	1816	

Jednocześnie opiekunowie klienta przekazali klucze do 1 263 lokali. Tradycyjne czwarty kwartał był pod względem sprzedaży i przekazania najlepszy. Spółka sprzedała 418 mieszkań i przekazała klientom aż 672. W styczniu i lutym 2020 r. sprzedaż mieszkań wyniosła 314, a liczba przekazania – 82.

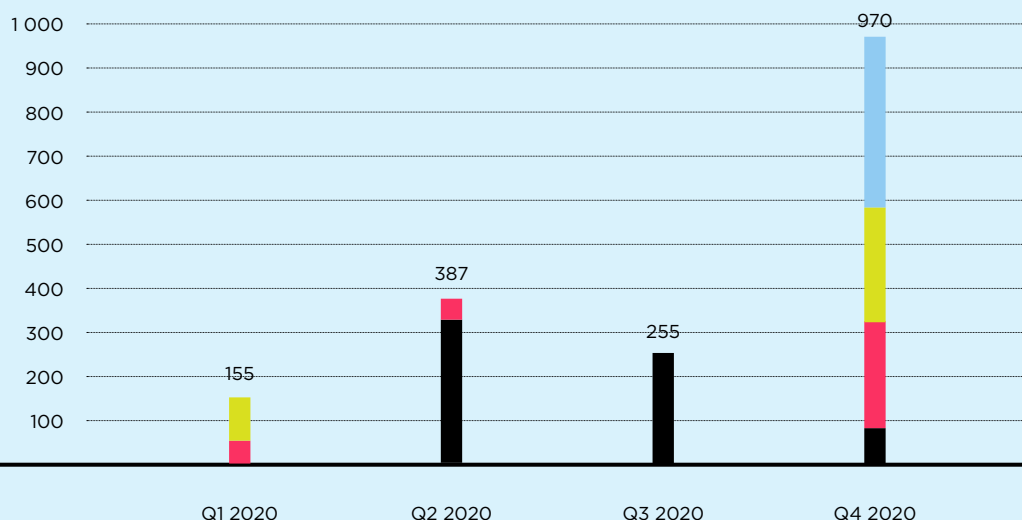
**PROJEKTY MIESZKANIOWE ECHO INVESTMENT,
KTÓRYCH BUDOWA ZAKOŃCZYŁA SIĘ W 2019 R.**

Projekt i adres	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Data zakończenia
Dom pod Wilgą III Kraków, ul. Spiska	4 700	63	I kw. 2019
Osiedle Perspektywa II Poznań, ul. Sielawy	4 600	94	II kw. 2019
Rydla 32 Kraków, ul. Rydla	5 700	96	III kw. 2019
Nowa Dzielnica Łódź, ul. Wodna	5 300	87	III kw. 2019
Osiedle Jarzębinowe V Łódź, ul. Okopowa	8 100	145	III kw. 2019
Zebra Wrocław, ul. Zakładowa	11 300	233	III kw. 2019
Osiedle Perspektywa III Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	IV kw. 2019
Browary Warszawskie B Warszawa, ul. Grzybowska	10 500	190	IV kw. 2019
Browary Warszawskie C Warszawa, ul. Grzybowska	6 800	114	IV kw. 2019
Osiedle Reset I Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	159	IV kw. 2019
Grota 111 etap III Wrocław, ul. Grota-Roweckiego	2 600	53	IV kw. 2019
Razem	72 500	1 339	

Na początku roku w ofercie Echo Investment znajdowało się 1,4 tys. mieszkań. W 2020 r. do oferty trafi co najmniej 2 tys. lokali w dziewięciu projektach. Tegoroczne cele to sprzedaż 2 020 mieszkań oraz przekazanie klientom kluczy do około 1,6 tys. lokali.

LICZBA MIESZKAŃ W PROJEKTACH PLANOWANYCH DO ZAKOŃCZENIA W POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁACH 2020 R. [SZT.]

- - Warszawa
- - Poznań
- - Wrocław
- - Łódź



Patrząc w przyszłość, Echo Investment kupuje nowe działki. W ubiegłym roku zakupiło i zabezpieczyło tereny w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Poznaniu, na których może powstać ponad 4 tys. mieszkań.

W odpowiedzi na aktualne trendy rynkowe, Echo Investment podjęło współpracę z dostawcami nowoczesnych rozwiązań zarządzania mieszkaniami, które poprawią standard lokali i wygodę mieszkańców, wprowadzając nowe funkcjonalności. Spółka w standardzie wyposaża mieszkania w nowych projektach w serce inteligentnego systemu zarządzania, dzięki któremu mieszkańcy będą mogli za pomocą smartfonu kontrolować temperaturę, oświetlenie czy bezpieczeństwo. Zostało ono zaprojektowane specjalnie dla Echo Investment. To odpowiedź na fakt, że coraz większą grupę klientów stanowią osoby tzw. pokolenia millennialsów, zafascynowanych nowymi technologiami, potrzebujących swobody

i komfortu oraz ceniących miejski, aktywny tryb życia. Dodatkowo, Spółka wypracowała system tzw. usług miejskich (life services), które będzie wprowadzać szczególnie do wielofunkcyjnych projektów. Są to m.in. paczkomaty, dedykowane miejsca parkingowe dla samochodów car sharingowych, rowery miejskie, miejsca dla samochodów ładowanych elektrycznie, wieszaki na rowery, pralnie samoobsługowe etc. Usługi te są wprowadzane do każdej inwestycji indywidualnie, w zależności od zapotrzebowania oraz istniejącej infrastruktury. Usługi miejskie i systemy zarządzania mieszkaniami są istotną przewagą konkurencyjną Echo Investment. Słuszność tej strategii potwierdza m.in. raport JLL Residential (poprzednio Reas) i Obido „Smart home, smart community, smart city”, który wskazuje że znaczna część kupujących, podejmując decyzję o zakupie mieszkania bierze pod uwagę dodatkowe usługi, a także jest w stanie za nie dodatkowo zapłacić.



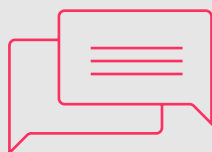
Waldemar Olbryk
członek zarządu
Echo Investment

Na czym Echo Investment buduje swoją przewagę rynkową?

Jako deweloper z doświadczeniem i kompetencjami w różnych sektorach rynku nieruchomości, umiemy budować zintegrowane, miejskie, wielofunkcyjne fragmenty miast, które odpowiadają na potrzeby mieszkańców. Ta strategia działa, co widać choćby po tempie sprzedaży takich projektów jak Browary Warszawskie, Moje Miejsce w Warszawie czy Fuzja w Łodzi. Elementy budujące jakość życia tzw. usługi dla społeczności, inspirowane trendami i stylem życia dzisiejszych mieszkańców miast stosujemy także w projektach czysto mieszkaniowych. W standardzie oferujemy klientom inteligentne mieszkania. Wszystkie są wyposażone w serce systemu do zarządzania funkcjami smart, część ma również podstawowe funkcje, jak sterowany za pomocą smartfona żaluzje, automatyczna regulacja temperatury czy czujniki, które wykrywają w mieszkaniu ruch. System można rozbudowywać według własnych potrzeb. Coraz większa grupa klientów chce na co dzień korzystać z inteligentnych mieszkań i – co ważne – coraz większa grupa jest gotowa za to dopłacać.

Co jest dla deweloperów największym wyzwaniem?

Znalezienie działek w dobrych lokalizacjach, które nie są obciążone poważnymi problemami administracyjnymi czy prawnymi, dają możliwość wybudowania dobrych mieszkań i jednocześnie zapewnią opłacalność inwestycji. Z tego powodu bardzo dużo inwestujemy w poszukiwanie gruntów, badanie rynku i analizę przez zakupem każdej działki.



7.3 Osiągnięcia grupy Echo Investment na rynku mieszkań na wynajem i perspektywy rozwoju

RESI4RENT WYNAJMUJE PIERWSZE MIESZKANIA

Dla platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent ubiegły rok był przełomowy. Spółka rozpoczęła działalność operacyjną, przejmując dwa pierwsze budynki z wykończonymi i wyposażonymi mieszkaniami oraz rozpoczynając ich wynajem. Pierwsi mieszkańcy inwestycji Rychtalska we Wrocławiu wprowadzili się w październiku 2019 r., natomiast Wodna w Łodzi – w listopadzie. Łącznie mieści się w nich 520 lokali. Do końca 2021 r. do platformy Resi4Rent dodane zostanie ok. 1,8 tys. mieszkań, które są obecnie na etapie budowy. Strategicznym celem jest, by w 2023 r. platforma miała ok. 7,5 tys. lokali gotowych lub w budowie i była przez to największym prywatnym funduszem mieszkań na wynajem w Polsce.

Każde mieszkanie Resi4Rent jest wykończone, wyposażone w meble kuchenne, a na życzenie najemcy także umeblowane. W cenie najmu lokatorzy mają możliwość korzystania z sieci Wi-Fi, dedykowane biuro obsługi oraz dostęp do panelu pozwalającego m.in. na zarządzanie umowami.

Jeszcze w pierwszym kwartale 2020 r. Resi4Rent rozpocznie wynajem inwestycji na wrocławskiej Kępie Mieszczańskiej (270 mieszkań), natomiast w trzecim kwartale – projektu zlokalizowanego w stołecznych Browarach Warszawskich (450 mieszkań). Oferta platformy nieustannie się powiększa, a w ramach rocznej umowy możliwa będzie zmiana mieszkania na większe, mniejsze czy w innej lokalizacji. To rozwiązanie może przede wszystkim zainteresować pracowników zatrudnionych przy krótszych projektach, którzy co kilka miesięcy przenoszą się do innego miasta.

Resi4Rent ma obecnie siedem projektów w budowie lub w fazie zaawansowanego planowania. Do 2023 r. platforma będzie oferować 7,5 tys. mieszkań w sześciu największych polskich miastach – w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu. Za planowanie, projektowanie i realizację inwestycji odpowiada Echo Investment, które posiada 30% udziałów w Resi4Rent. Drugim udziałowcem jest uznany, globalny fundusz inwestycyjny (70%).



Sławek Imianowski
prezes Resi4Rent

Kim są klienci Resi4Rent?

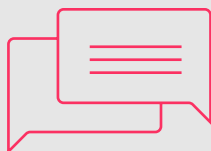
To zwykle ludzie w wieku 25-45 lat. Są w swoich branżach cenionymi specjalistami lub wkrótce nimi będą. Są aktywni, mobilni i nie wiążą całego życia z konkretnym miejscem. Zdolność kredytową wolą wykorzystać na założenie własnego biznesu czy zainwestowanie w wykształcenie. Dużą część klientów stanowią też firmy, które potrzebują mieszkań dla swoich pracowników.

Czym platforma przekonuje klientów?

Mamy nowe, dobrze wyposażone mieszkania w doskonałych lokalizacjach. Klienci nie muszą się niczym martwić. Resi4Rent jest jednocześnie właścicielem i wynajmującym. Działa bez pośredników, dodatkowych opłat i prowizji, zbędnych zobowiązań i dodatkowych umów. Zapewnia całodobowy nadzór nad nieruchomością i wsparcie techniczne, ułatwia skorzystanie z usług dodatkowych, jak sprzątanie czy odbiór przesyłek. Jesteśmy elastyczni, gdy klient potrzebuje zmienić mieszkanie na większe czy w innej lokalizacji. Nie wkraczamy w życie prywatne, bo nasze mieszkanie ma być dla klientów domem. Jako duża i stabilna firma cieszymy się większym zaufaniem niż prywatni wynajmujący, którzy obecnie dominują na rynku najmu.

Jakie wyzwania stoją przed rynkiem najmu?

Przekonanie Polaków, że wynajem może być rozwiązaniem długoterminowym, docelowym i wynikającym z racjonalnej analizy finansowej. Według Eurostatu, w krajach Zachodniej Europy w wynajmowanym mieszkaniu żyje na stałe 30-50% społeczeństwa, natomiast w Polsce na wynajem rynkowy decyduje się zaledwie 5%. W Polsce rynek najmu instytucjonalnego dopiero się pojawił. Jesteśmy na początku drogi, by przekonać Polaków, że własne mieszkanie i – najczęściej – wieloletni kredyt, nie muszą być jedynymi wyznacznikami dorosłości.



Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

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

8.1. Rynek biurowy w Polsce

W ubiegłym roku polski rynek biurowy rozwijał się bardzo dynamicznie – na koniec grudnia łączny zasób nowoczesnych biur w całym kraju wyniósł niemal 11,9 mln mkw. – wynika z danych CBRE. Oddano do użytku 709 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego prawie 162 tys. mkw. w Warszawie. Było to jednak o 30,3% mniej niż w roku ubiegłym i tylko w częściowo zaspokoiło rosnący popyt. Rok był rekordowy pod względem wynajętej powierzchni: podpisane zostały umowy na wynajem ponad 1,5 mln mkw. powierzchni. Dominowały nowe umowy, które stanowiły ponad 55% popytu. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów odnotował rynek krakowski, gdzie oddano do użytku ponad 159 tys. mkw.

W budowie jest obecnie ponad 1,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Niemal 46% – czyli blisko 700 tys. mkw. – przypada na Warszawę. Spośród miast regionalnych nadal najwięcej projektów powstaje w Krakowie (237 tys. mkw.), Trójmieście (164 tys. mkw.) i Katowicach (121 tys. mkw.).

Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski ustabilizował się 8,7% wobec 8,6% na koniec 2018 r..

Rok 2019 to także bardzo dynamiczny wzrost aktywności i zainteresowania na rynku biur elastycznych, serwisowanych czy coworkingowych. Na koniec 2019 r. powierzchnie biurowe zajmowały blisko 230 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego aż 57 000 mkw. otwarto w ubiegłym roku.

↑ Warszawa

W 2019 r. na warszawskim rynku biurowym zostało ustanowionych kilka historycznych rekordów: łącznego popytu oraz wielkości umowy najmu.

W ciągu czterech kwartałów 2019 r. skumulowany popyt wyniósł 878 tys. mkw. (2,3% r./r.). Wśród największych umów najmu należy zaś wymienić wynajem 45,6 tys. mkw. przez mBank oraz renegocjacje umowy najmu z firmą Orange (ok. 45 tys. mkw.). Struktura najmu była zdominowana przez nowe umowy (60%), przedłużenia stanowiły 34%, a ekspansje 6%.

Całkowita podaż w 2019 r. wyniosła 162 tys. mkw., o 30,3% mniej niż w 2018 r.. Wśród największych budynków oddanych do użytkowania w ostatnim roku należą: Wola Retro oraz Moje Miejsce I. Łącznie na warszawski rynek dostępne jest 5,59 mln. mkw.

Dzięki rekordowemu popytowi oraz niskiej podaży współczynnik pustostanów w Warszawie obniżył się do poziomu 7,8% (-0,9 p.p r/r). Poziom powierzchni wolnej w centrum utrzymał się na bardzo zbliżonym poziomie tj. 5,3%. Na warszawskim rynku odnotowano zauważalne niewielkie wzrosty czynszów prime oraz ograniczanie zachęt dla najemców. W strefie centralnej czynsze oscylują pomiędzy 24-25 EUR za 1 mkw., natomiast w dzielnicach poza centrum nie przekraczają 16 EUR.

Obecnie w budowie pozostaje 798 tys. mkw. powierzchni biurowej.

↑ Rynki regionalne

Rok 2019 był pod wieloma względami rekordowy również dla rynków regionalnych, zarówno pod względem oddanej powierzchni biurowej jak i popytu. Łączny popyt na powierzchnie biurowe w miastach regionalnych wyniósł blisko 693 tys. mkw., tj. 6,8% więcej niż w ubiegłym roku. Najwyższą aktywność zarejestrowano w Krakowie, gdzie wynajęto 267 tys. mkw., we Wrocławiu (123,5 tys. mkw.) oraz Trójmieście (101 tys. mkw.). Największa umowa najmu została zawarta w Krakowie pomiędzy UBS oraz Fabryczna Office Park (19 300 mkw.). Struktura najmu była zdominowana przez nowe umowy (55%), przedłużenia stanowiły 33%, a ekspansje 12%.

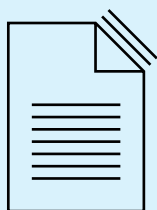
W 2019 r. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosła 547 tys. mkw. (+9,1% r/r), dzięki czemu łącznie na rynkach regionalnych podaż wynosi 5,6 mln. mkw.. Największymi obiektami oddanymi do użytkowania były Alchemia IV w Trójmieście (33 700 mkw.) oraz Tischnera Office (32 800 mkw.) w Krakowie. W budowie pozostaje większa powierzchnia niż w Warszawie tj. 819 tys. mkw.

Wśród miast regionalnych najniższy poziom pustostanów zanotowano w Trójmieście (4,9 proc.), a najwyższy we Wrocławiu (12,5 proc.). Przeciętny poziom pustostanów w największych miastach w Polsce wyniósł 9,56% (+ 1.24 pp. R./r.). Zanotowano niewielkie wzrosty czynszów, które wahają się w zależności od miasta i lokalizacji od 9 do 15,5 EUR za 1 mkw. miesięcznie.

GLÓWNE RYNKI BIUROWE W POLSCE - PODSTAWOWE WSKAŹNIKI W 2019 R.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [mkw.]	Powierzchnia nowych budynków [mkw.]	Powierzchnia niewynajęta [%]	Powierzchnia w budowie [mkw.]	Popyt [mkw.]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	5 587 900	162 200	7,8%	798 600	878 000	14-26
Kraków	1 416 700	159 100	10,7%	237 200	266 700	13,2-15,5
Wrocław	1 054 200	147 300	12,5%	84 800	123 500	13,5-15,5
Trójmiasto	838 600	61 100	4,9%	164 700	101 000	12,5-15,5
Katowice	697 200	9 900	6,6%	121 000	85 100	12,2-15,5
Poznań	564 800	85 700	10,8%	64 000	40 700	13,25-15,75
Łódź	528 300	60 700	11,2%	84 100	53 500	12-14,5

Źródło: Colliers International



8.2 Sektor biurowy

Echo Investment korzysta z dobrej koniunktury na rynku biurowym

Dział biurowy Echo Investment w 2019 r. podpisał umowy najmu dla budynków w budowie oraz gotowych na łączną powierzchnię 96 tys. mkw. Wśród największych klientów zeszłego roku znalazły się takie firmy, jak Grupa Żywiec w Browarach Warszawskich, Pyszne.pl we wrocławskim MidPoint 71, LuxMed w O3 Business Campus III w Krakowie, Just Gym w Moim Miejscu w Warszawie, Medicover Polska w katowickim Face2Face, CitySpace w React w Łodzi i wiele innych. Za najbardziej spektakularną można uznać umowę z Fujitsu Poland Global Delivery Centre,

które zajmie 16,3 tys. mkw. w łódzkim projekcie Fuzja. Budowa biurowców dla Fujitsu rozpocznie się w połowie 2020 r. To historycznie trzecia pod względem wielkości umowa najmu w Łodzi.

W ubiegłym roku Echo Investment rozpoczęło budowę czterech projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu ponad 95 tys. mkw., natomiast uzyskało pozwolenie na użytkowanie dla dwóch biurowców o łącznej powierzchni blisko 40 tys. mkw.

BIUROWCE ECHO INVESTMENT, KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZĘŁA SIĘ W 2019 R.

Projekt	Adres	Powierzchnia najmu	Planowana data zakończenia
Moje Miejsce II	Warszawa, ul. Beethovena	16 900	4 kw. 2020
React I	Łódź, ul. Piłsudskiego	15 000	3 kw. 2020
Midpoint 71	Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 100	3 kw. 2021
Solidarności	Gdańsk, ul. Nowomiejska	27 400	4 kw. 2021
Razem		95 400	

BIUROWCE ECHO INVESTMENT, KTÓRYCH BUDOWA ZAKOŃCZYŁA SIĘ W 2019 R.

Projekt	Adres	Powierzchnia najmu	Zakończenie budowy
Moje Miejsce I	Warszawa, ul. Beethovena	18 700	2 kw. 2019
Face 2 Face I	Katowice, ul. Grundmanna	20 500	4 kw. 2019
Razem		39 200	

Doskonała kondycja rynku biurowego sprawia, że apetyt inwestorów na gotowe, dobrze wynajęte i zlokalizowane biurowce utrzymuje się na wysokim poziomie. Echo Investment sprzedało w ubiegłym roku budynek Biura przy Bramie z kompleksu Browarów Warszawskich (za 76,8 mln EUR kupiła go firma GLL

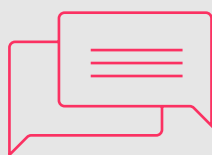
Real Estate Partners) oraz trzeci etap kompleksu O3 Business Campus w Krakowie (wartość transakcji z konsorcjum EPP i Henderson Park wyniosła 47,2 mln EUR). W rynek wierzą też banki, które chętnie finansują projekty realizowane przez Echo Investment.

PODPISANE W 2019 R. UMOWY KREDYTÓW BANKOWYCH NA REALIZACJĘ PROJEKTÓW BIUROWYCH ECHO INVESTMENT

Bank kredytujący	Projekt	Kwota finansowania
Bank Pekao	Biura przy Willi i Biura przy Warzelnii (kompleks Browarów Warszawskich) w Warszawie	87 mln EUR
Bank Millennium	West 4 Business Hub we Wrocławiu	20 mln EUR
Bank Pekao	Face2Face Business Campus w Katowicach	65 mln EUR
BNP Paribas Bank Polska	React w Łodzi	19,2 mln EUR



Rafał Mazurczak
członek zarządu Echo Investment



Jak Echo Investment ocenia potencjał rynku biurowego w 2020 r.?

Badania agencji doradczych wskazują, że popyt przewyższa podaż, co powoduje, że spada współczynnik niewynajętej powierzchni. Fundusze inwestycyjne chętnie kupują dobrze wynajęte i zlokalizowane biurowce, wybudowane przez renomowanych deweloperów, banki również są skłonne do finansowania takich projektów. Polska gospodarka, choć nieco zwalnia, to nadal ma się bardzo dobrze. Wchodzą nowe firmy, już działające firmy chcą zwiększać powierzchnię i przemieszczać się do lepszych, nowych biurowców. To sprawia, że prognozy na 2020 r. są nadal bardzo obiecujące.

Jakie są oczekiwania najemców?

W 2020 r. rozpoczniemy budowę biurowców w wielofunkcyjnym projekcie Fuzja w Łodzi, do których przeniesie się Fujitsu. Ta transakcja najmu pokazuje, że renomowane firmy także w miastach regionalnych wymagają wyjątkowych lokalizacji i bardzo bogatej oferty ponad zwykłą powierzchnię biurową. Szefowie Fujitsu uznali, że doskonale zaprojektowany fragment Łodzi jak Fuzja, pełna kawiarni, restauracji, zieleni i przestrzeni wspólnej, to atut który pozwoli im przyciągać i utrzymywać najlepszych pracowników na rynku.

Od wielu lat wierzymy w rynki regionalne, dlatego nasze nowe planowane projekty są zlokalizowane we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Łodzi. Każdy z nich ma przewidziane interesujące rozwiązania i udogodnienia, które zachęcą najemców do przeniesienia tu swoich siedzib.

8.3 City Space

70% wzrostu powierzchni elastycznych biur zarządzanych przez CitySpace

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych który należy do grupy Echo Investment, powiększył zarządzaną powierzchnię o 70% i uruchomił ponad 800 dodatkowych stanowisk pracy w 2019 r. Obecnie zarządza blisko 17 tys. mkw. elastycznej powierzchni biurowej z około 1,9 tys. stanowisk do pracy w dziesięciu lokalizacjach w Polsce – w War-

szawie, Wrocławiu, Gdańsku, Katowicach i Krakowie. W ubiegłym roku firma uruchomiła aż cztery biura: we wrocławskim Aquarius Business House, w warszawskiej Galerii Młociny, biurowcu Moje Miejsce na Mokotowie oraz w trzecim budynku krakowskiego kompleksu biurowego O3 Business Campus.

BIURA CITY SPACE W POLSCE

- – Biura City Space
- – Przyszłe biura

Gdańsk

- – Tryton Business House

Warszawa

- – Plac Unii, Rondo 1, Park Rozwoju, Moje Miejsce, Galeria Młociny

Łódź

- – React

Wrocław

- – Nobilis Business House, Aquarius Business House
- – Midpoint 71

Katowice

- – Supersam

Kraków

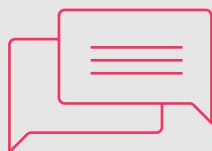
- – O3 Business Campus
- – w negocjacjach

W 2020 r. CitySpace zamierza koncentrować się na poszukiwaniu nowych lokalizacji w głównych polskich miastach – w centralnych lub bardzo dobrze skomunikowanych punktach. Operator planuje uruchomienie lub powiększenie kolejnych 4 biur, m.in. w Łodzi i Gdańsku, które łącznie oferować będą ponad 600 stanowisk pracy.

W parze z rozwojem sieci CitySpace podąża również wygoda najemców, jakość wykończenia i standard. Firma pracuje nad tym m.in. z renomowanym studium architektonicznym Medusa Group czy agencją kreatywną E1 Collective. To właśnie pracownia Medusa Group opracowała design CitySpace Club Beethovena w Moim Miejscu oraz Galerii Młociny, a także nowego biura w O3 Business Campus.



Jarosław Bator
dyrektor zarządzający CitySpace



Czym charakteryzował się miniony rok na rynku biur serwisowanych?

To był rok dużych transakcji najmu i szybkiego rozwoju rynku coworkingów i biur serwisowanych. Uważam też, że udało się w tym czasie przekonać duże korporacje do korzystania z elastycznych biur serwisowanych i one już biorą pod uwagę takie rozwiązania.

Jaki standard i jakie usługi oferuje klientom CitySpace?

Nasi klienci mogą wybierać pomiędzy nowoczesnym coworkingiem z unikalną strefą do spotkań w industrialnych kontenerach w Galerii Młociny, prywatnymi, doskonale wyposażonymi biurami w warszawskim budynku Moje Miejsce, nowoczesną przestrzenią do pracy w krakowskim O3 Business Campus czy innymi miejscami o optymalnych lokalizacjach, standardzie i warunkach. We wszystkich biurach CitySpace zapewnia najlepsze parametry powietrza, idealne wyciszenie i naświetlenie pomieszczeń, zaawansowane systemy IT, najbezpieczniejsze serwery oraz pełną obsługę.

Kim są klienci CitySpace?

Naszymi klientami jest obecnie kilkadziesiąt firm, między innymi z branży finansowej, nieruchomościowej czy farmaceutycznej, średnie firmy i duże korporacje. Rozkwit tego rynku, który w Polsce rozpoczął się w latach 2017-2018, sprawia, że grono naszych najemców stale się powiększa.

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

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

9.1 Rynek handlowy



W 2019 r. oddano 391 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej tj. o ok. 10% mniej niż w roku 2018. Znaczna część powierzchni to centra handlowe, które stanowiły 169 tys. mkw. Największym obiektem ukończonym w 2019 r. była Galeria Młociny, wspólny projekt EPP oraz Echo Investment zlokalizowany w Warszawie. W wyniku otwarć łączna powierzchnia handlowa w Polsce sięgnęła poziom 14,6 mln mkw., z czego galerie handlowe stanowią ok. 70%. Nasycenie powierzchniami handlowymi wyniosło 266 mkw./1000 mieszkańców, co plasuje Polskę nieznacznie poniżej średniej dla krajów Europy Zachodniej (279 mkw.). Nasycenie centrami handlowymi przekłada się na coraz większe zainteresowanie deweloperów mniejszymi formatami takimi jak parki handlowe, wolnostojące magazyny handlowe oraz centra typu convenience.

W warunkach dojrzewającego rynku powierzchni handlowej centra handlowe muszą dzisiaj spełniać zupełnie nowe funkcje. Według analityków JLL, od tego typu obiektów oczekuje się dziś, aby ich oferta wpływała na poprawę doświadczeń zakupowych klientów, a one same integrowały lokalne społeczności. Coraz większe znaczenie mają więc powierzchnie

wspólne, strefa food court oraz wszelkie możliwe elementy rozrywki. Obecnie często spotykane są więc amfiteatry, lodowiska, ogrody na dachu czy też obiekty sportowe typu ścianka wspinaczkowa.

Sieci handlowe nadal generują największy popyt na powierzchnie handlowe. Do wyboru kolejnych lokalizacji podchodzą jednak dużo selektywniej. Mniejsze podmioty skupują się obecnie na optymalizacji istniejących sieci niż na rozwoju. W związku z takim podejściem wydłużają się procesy negocjacji oraz renegeacji z najemcami. Ze względu jednak na bardzo dobre warunki ekonomiczne oraz rosnącą sprzedaż detaliczną w 2019 r. 20 zagranicznych marek zadebiutowało w Polsce. Do najważniejszych otwarć należy zaliczyć butik firmy Hermes, sklepy Monki, Weekday oraz Under Armour.

Czynsze w obiektach handlowych pozostają na bardzo zbliżonym poziomie do 2018 r. W zależności od wielkości miast oraz popularności galerii handlowej wynoszą od 40 EUR w miastach regionalnych do nawet 130 EUR w najlepszych galeriach handlowych w Warszawie.



Galeria Młociny, Warszawa

9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych



OTWARCIE GALERII MŁOCINY I TWORZENIE LIFESTYLOWEJ DZIELNICY W BROWARACH WARSZAWSKICH

Największym wydarzeniem 2019 r. w sektorze nieruchomości handlowych – nie tylko dla Echo Investment, ale dla całego rynku – było otwarcie 23 maja Galerii Młociny w Warszawie. Obiekt zgromadził ponad 240 sklepów oraz punktów usługowych, komfortowe biura, centrum medyczne, miejsca zabaw dla dzieci, klub fitness oraz blisko 50 restauracji, kawiarni i punktów gastronomicznych, jak również pierwsze wielosalowe kino na Bielanach. Zgodnie z trendami w sektorze nieruchomości handlowych, około 20% powierzchni galerii zostało wykorzystane na ofertę niehandlową – usługową, rozrywkową i gastronomiczną. Przestrzeń restauracyjna i rozrywkowa – zajmująca cały poziom +2 i połączona z zielonym ogrodem na dachu – została zaprojektowana przez architektów z renomowanego studia Broadway Malyan.

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

roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). Pierwsza zarządza budynkiem, natomiast druga odpowiadała całościowo za proces deweloperski i najem. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny należy wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy mają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral. W sierpniu i wrześniu oferta Galerii Młociny powiększyła się o 40 nowych marek, których sklepy zostały w tym czasie otwarte. W lipcu swoje wejście do Galerii Młociny potwierdziła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Galerii Młociny będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęta 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa). Primark potwierdził również, że pierwszy sklep otworzy wiosną.

W drugiej połowie roku dział handlowy Echo Investment skupił się na finalizowaniu umów najmu w Browarach Warszawskich. Najgłośniejszym sukcesem było podpisanie umowy wynajmu zabytkowego budynku Warzelnia. Już wkrótce powstanie tu restauracja Roberta Lewandowskiego, kapitana polskiej reprezentacji oraz jego partnerów biznesowych: Jerzego

Krzanowskiego, biznesmena z branży meblarskiej oraz Jacka Trybuchowskiego, jednego z najbardziej cenionych i doświadczonych menedżerów z branży gastronomicznej. Restauracja będzie miała około 1,3 tys. mkw. powierzchni. Podpisanie umowy świadczy o atrakcyjności Browarów Warszawskich dla kolejnych najemców z branży gastronomicznej i usługowej, m.in. dla sklepionych piwnic dawnej leżakowni. Wśród kolejnych najemców tego kwartału z obszaru gastronomii są m.in. cukiernia Deseo Patisserie & Chocolaterie, restauracja Pjaca, Tapas Bar Sobremesa, Craft&Beer Kumpel Atelier czy French Bistro. Budowa wszystkich projektów w Browarach Warszawskich, a także wszystkich przestrzeni wspólnych, zakończy się w czwartym kwartale 2020 r.

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

Kolejną inwestycją, w której dział nieruchomości handlowych będzie miał duży wkład, jest wielofunkcyjny projekt, który powstanie przy stacji metra Kabaty w Warszawie. Teren został zakupiony w październiku ubiegłego roku i zostanie przekształcony w miastotwórczy projekt, tzw. „destination”.



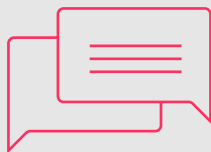
Marcin Materny
członek zarządu

Jakie zmiany i trendy były widoczne na rynku powierzchni handlowych w 2019 r.?

Nieruchomości handlowe ewoluują i przyjmują coraz więcej funkcji. Oferta uzupełniana jest przez rozbudowane strefy gastronomiczne, które nie przypominają już klasycznych food courtów, gdzie przeżywały lokale szybkiej obsługi. Nacisk z funkcji czysto handlowej przesuwa się na zaspokajanie innych potrzeb konsumentów, takich jak np. rozrywka, praca czy doświadczenia. Podążyliśmy tym tropem w przypadku Libero w Katowicach czy Galerii Młociny i to podejście przynosi dobre efekty. Krok dalej są takie projekty, jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy w przyszłości inwestycja przy stacji metra Kabaty w Warszawie.

Jaka jest przyszłość tego rynku?

Jestem o nią spokojny. Optymizm konsumencki jest nadal duży, ludzie chcą kupować i wydawać pieniądze na rozrywkę. Są oczywiście dużo bardziej wymagający i to wyzwanie dla deweloperów. Uważam, że przyszłość tego segmentu jest ściśle związana z wielofunkcyjnymi, miastotwórczymi inwestycjami, uzupełniającymi miasta i dostarczającymi mu potrzebnych funkcji. Najbliższe lata to również czas na przebudowę i zmianę sposobu funkcjonowania najstarszych obiektów handlowych. To zwykle doskonale zlokalizowane tereny, które wymagają nowego spojrzenia na handel i pozostałe usługi.



Segment inwestycyjny – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

10.1 Rynek inwestycyjny z nowym rekordem



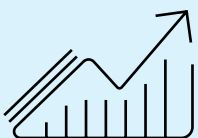
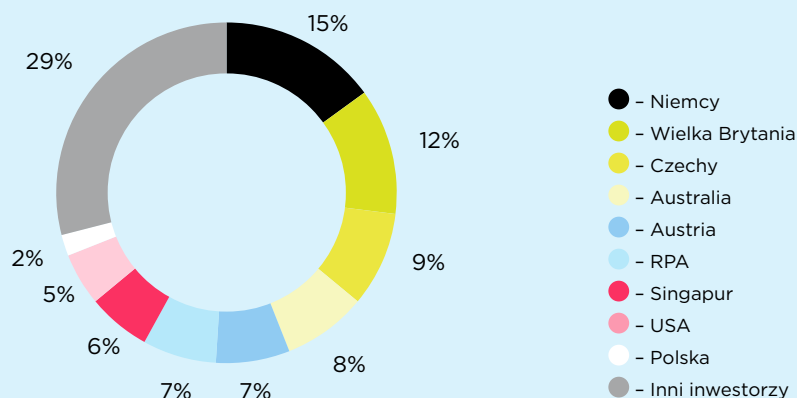
Wartość transakcji zawartych w 2019 r. na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce pobiła nowy rekord, przekraczając kwotę 7,7 mld EUR, co stanowi 7% wzrostu w porównaniu do roku poprzedzającego. Kolejny rekordowy wynik sugeruje, że zainteresowanie inwestorów naszym regionem nie słabnie, a pułap 7 mln EUR jest nowym standardem na polskim rynku wg. analityków firmy CBRE.

Największą dynamiką mógł się pochwalić sektor biurowy, w którym całkowita wartość inwestycji wyniosła 3,8 mld EUR – o 39% więcej niż rok wcześniej. Największą transakcją była sprzedaż budynku A kompleksu Warsaw Spire za 386 mln EUR. Drugim pod względem zawartych transakcji był sektor handlowy, którego wartość spadła o 22,5%, do 1,92 mld EUR. Największą transakcją w tym sektorze była sprzedaż portfela galerii handlowych pomiędzy firmami zależnymi grupy Cromwell, której wartość wyniosła ok. 600 mln EUR.

Na koniec 2018 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości (tzw. prime yields) w niemal wszystkich sektorach osiągnęły rekordowo niskie poziomy. Szacuje się, że dla warszawskich nieruchomości biurowych było to 4,25%, natomiast w miastach regionalnych – 5,75%. Dla centrów handlowych stopy kapitalizacji utrzymały się na stabilnym poziomie 5,00%.

Zdaniem analityków z CBRE Research, w najbliższych latach na rynku inwestycyjnym można spodziewać się stabilizacji na poziomie obserwowanym w ostatnich dwóch latach. Warto jednak zauważyć, iż pomimo deprecjacji stóp kapitalizacji czynsze pozostają na stabilnym poziomie dzięki czemu polski rynek nieruchomości komercyjnych wydaje się być dużo ciekawszy dla wielu inwestorów dotychczas nieobecnych w Polsce.

POCHODZENIE KAPITAŁU NA TRANSAKCJE KUPNA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE W 2019 R.



10.2 Osiągnięcia grupy Echo Investment na rynku inwestycyjnym

CZAS NA SPRZEDAŻE I ZAKUPY DZIAŁEK

Do doskonała kondycja rynku inwestycyjnego, wysoki popyt na nowoczesne powierzchnie – w szczególności biurowe, spadające stopy kapitalizacji i współczynnik powierzchni niewynajętej to czynniki najlepiej opisujące rynek inwestycyjny w Polsce i całej Europie w 2019 r. Apetyt inwestorów na gotowe, dobrze wynajęte i zlokalizowane biurowce utrzymuje się na wysokim poziomie. Echo Investment sprzedało w ubiegłym roku budynek Biura przy Bramie z kompleksu Browarów Warszawskich (za 76,8 mln EUR kupiła go firma GLL Real Estate Partners) oraz trzeci etap kompleksu O3 Business Campus w Krakowie (Wartość transakcji z EPP i Henderson Park wyniosła 47,2 mln EUR).

Żeby zapewnić przyszły rozwój, Echo Investment jest aktywne na rynku gruntów. Spółka polega w tym zakresie na wewnętrznym dziale zakupów, własnych analizach oraz doświadczeniu, jak również współpracuje z najlepszymi brokerami i doradcami tego rynku. W 2019 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 170,6 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej. Łączna wartość zawartych transakcji wyniosła blisko 293,3 mln zł. To m.in. bardzo atrakcyjny teren przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie, na której znajduje się centrum handlowe Tesco. Dodatkowo, Spółka zabezpieczyła kolejne nieruchomości, wśród których są trzy działki z hipermarketami Tesco w Krakowie, Łodzi i Poznaniu, czy teren pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie w rejonie ul. Domaniewskiej.

170,6 tys. mkw.

Potencjał działek zakupionych przez Echo Investment w 2019 r.



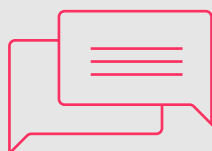
Małgorzata Turek
członek zarządu

Jak Echo Investment ocenia potencjał sprzedaży projektów w 2020 r.?

Zgodnie ze Strategią Rentownego Wzrostu, sprzedajemy wybudowane biurowce oraz centra handlowe w optymalnym czasie z punktu widzenia możliwej do osiągnięcia stopy zwrotu, oczekiwań oraz trendów rynkowych. W tak sprzyjających warunkach makroekonomicznych skupiamy się na sprawnym wybudowaniu i wynajęciu gotowych budynków, by zaoferować je inwestorom. Obecnie mamy osiem biurowców gotowych i w zaawansowanej budowie, które są na różnym etapie przygotowania do sprzedaży. Uważamy, że 2020 r. będzie bardzo dobrym czasem na zawieranie takich transakcji.

Jaka jest strategia i warunki zakupów gruntu pod nowe projekty?

W 2019 r. obserwowaliśmy uspokojenie rynku pod względem oczekiwań cenowych i chęci sprzedaży. Udało nam się zakupić działki o potencjale zabudowy 60% większym niż w 2018 r. Dodatkowo wśród nowych i zabezpieczonych projektów są bardzo atrakcyjne, duże tereny pod zabudowę wielofunkcyjną. Takie projekty są dla nas strategiczne i zapewniają nam rozwój w perspektywie nadchodzących kilku lat.



Osiągnięcia grupy Echo Investment na rynku budowlanym i perspektywy rozwoju

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

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

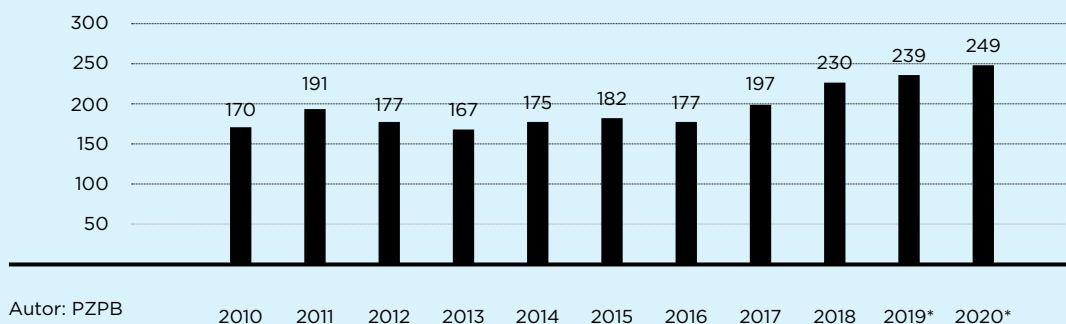
11.1 Rynek budowlany



Ubiegły rok na rynku budowlanym upłynął pod znakiem spowalniającego popytu przy słabszym, ale utrzymującym się wzroście cen materiałów budowlanych oraz wynagrodzeń pracowników. Odwrotnie do sytuacji z zeszłego roku, przybyło inwestycji prywatnych, zaś wzrosty w inwestycjach publicznych

wyhamowały. Największym rozczarowaniem okazało się budownictwo drogowe, w przypadku którego odnotowano nawet jednocyfrowy spadek. Szacuje się, że w 2019 r. wartość polskiego rynku budowlanego wyniosła blisko 240 mld zł.

WARTOŚĆ PRODUKCJI BUDOWLANO-MONTAŻOWEJ ZREALIZOWANEJ NA TERENIE KRAJU [MLD PLN]



Od stycznia 2019 ceny materiałów budowlanych systematycznie rosły, ale w zdecydowanie niższym tempie niż w 2018 r. Jak wynika z analiz Grupy PSB, w roku 2019 średni wzrost cen materiałów budowlanych wyniósł 3,6% (w porównaniu do wzrostu 6,8% w 2019 r.). Wzrosty cen materiałów budowlanych mogą przyspieszyć wczesną wiosną, gdy rozpocznie się tradycyjny sezon budowlany. Ekspert są jednak zdania, że spektakularne wzrosty cen mamy już za sobą, szczególnie gdy chodzi o materiały używane podczas budowy dróg i linii kolejowych. Zwracają uwagę, że nasila się konkurencja cenowa pomiędzy wykonawcami, bo do wygrania jest jeszcze sporo przetargów na roboty drogowe i kolejowe z dofinansowaniem UE, a także ruszy więcej inwestycji w obszarze energetyki i hydrotechniki. To już pewne, że spadnie liczba inwestycji samorządowych, więc lokalne firmy budowlane czeka ostra konkurencja. W obszarze inwestycji mieszkaniowych i inwestycji komercyjnych w roku 2020 utrzyma się jeszcze wysoki popyt na usługi budowlane.

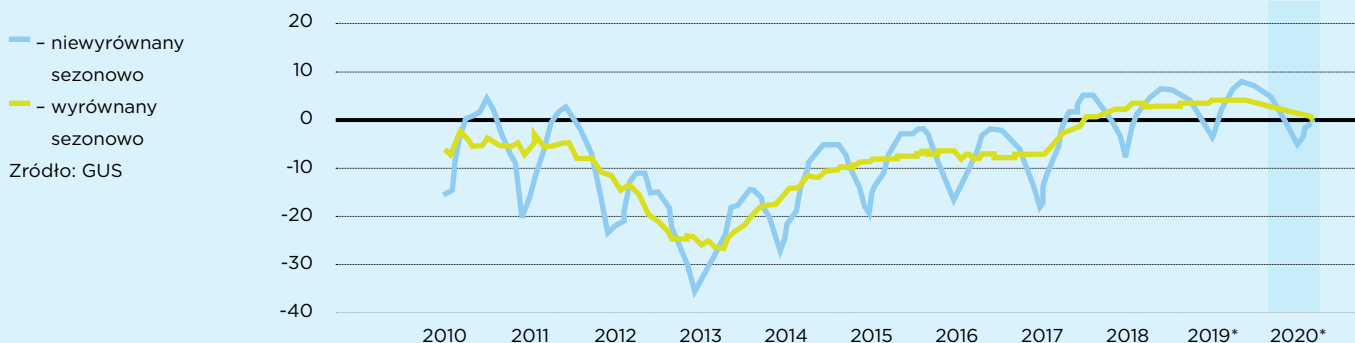
Od początku 2019 r., wg. analiz portalu wielkiebudowanie.pl, osób chętnych do pracy było coraz mniej, a tylko w lutym i marcu firmy bardzo ograniczyły swoją działalność, co przełożyło się na chwilowe kłopoty z pozyskaniem zatrudnienia. Od kwietnia bezrobocie było już niemal zerowe, a dopiero w sierpniu pojawiły się pewne wahania rynku pracy. Trudniejsza sytuacja zrobiła się w październiku, kiedy to firmy zaczęły

ograniczać zatrudnienie, a rosła liczba osób szukających pracy. Oczywiście przy tak małym bezrobociu (4,5% w 2019 roku w tej branży) rynek pracy nadal jest w budownictwie bardzo duży, ale rosnąca liczba osób powracających z zagranicy oraz tracących zatrudnienie w firmach wpadających w tarapaty jest już większa niż przed rokiem. Dopiero w grudniu dało się odczuć, że na rynek trafia mniej robotników.

W roku 2020 powinny zmniejszać się problemy kadrowe w firmach. Poprzedni rok był szczytowy, jeśli chodzi o zatrudnienie, bo koniunktura wciąż była bardzo wysoka. W kolejnych latach przewiduje się mniej inwestycji (kończą się inwestycje miejskie i gminne), ograniczona też będzie pula środków unijnych. Analitycy przewidują, że stagnacja na rynkach zachodniej Europy zmniejszy opłacalność wyjazdów za granicę. Przynajmniej przez kolejne 2 lata rynek pracy w budownictwie będzie zmierzał do wyrównania popytu i podaży na robotników.

Prognozy koniunktury, formułowane przez firmy wykonawcze, nie są już takie optymistyczne jak przed rokiem. W roku 2019 wskaźnik koniunktury w budownictwie wyliczany przez GUS wzrastał tylko do kwietnia (+8,7), a potem zaczął spadać. W lutym 2020 wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury (NSA) ukształtował się na poziomie plus 0,1, czyli wyższym niż w ostatnich 3 miesiącach, ale niższym niż w lutym ostatnich dwóch lat.

BUDOWNICTWO - WSKAŹNIK OGÓLNEGO KLIMATU KONIUNKTURY GOSPODARCZEJ



239 mld PLN

na tyle jest szacowana wartość rynku budowlanego w Polsce w 2019 r.

11.2 Pakietowanie zamówień zastąpiło generalne wykonawstwo

W 2019 r., z uwagi na spadek liczby inwestycji budowlanych w gospodarce, zauważalne było większe zainteresowanie firm wykonawczych i dostawców udziałem w projektach prowadzonych przez Echo Investment. Wyhamował wzrost cen, dzięki czemu był to stabilny czas dla branży oraz dla grupy. Priorytetem dla działu budowlanego było zapewnienie na wszystkie prowadzone budowy wykonawców na czas i w zakładanym budżecie. Grupa całościowo zastąpiła system generalnego wykonawstwa systemem pakietowania. Zmniejszyła się również wartość średniego pakietu, co przełoży się na większą kontrolę nad kosztami budowlanymi.

Echo Investment zarządza zagadnieniem efektywności zamówień na rynku budowlanym za pomocą następujących instrumentów:

- w zdecydowanej większości przypadków Echo Investment pełni na budowach rolę generalnego wykonawcy. Wewnętrzne służby mają bieżącą kontrolę nad budżetami, stanem zaawansowania prac, a także bardzo wczesną wiedzę o ryzykach, co umożliwia szybką reakcję i przedsięwzięcie odpowiednich kroków zaradczych lub naprawczych;
- Grupa prowadzi jednocześnie kilkadziesiąt budów i zarządza dostawami poprzez duże, pakietowe

zamówienia, a także wchodzi coraz głębiej w łańcuch dostawców. Pozwala to osiągać oszczędności poprzez efekt skali i zabezpieczać ceny usług oraz dostaw na kilka kwartałów do przodu;

- Echo Investment ma ponad 20 lat doświadczenia na rynku deweloperskim i budowlanym oraz opinię dobrego płatnika. Dlatego współpracuje z wybraną grupą stabilnych i sprawdzonych wykonawców i dostawców;
- wzrost wysokości budżetów projektów jest w znacznym stopniu równoważony przez wzrost spodziewanych przychodów poszczególnych projektów.

Grupa sukcesywnie zwiększa skalę działania. Na koniec 2019 r. miała w budowie 37 projektów o łącznej powierzchni najmu i sprzedaży ponad 353 tys. mkw. W 2019 r. podpisała 990 umów budowlanych i aneksów o łącznej wartości 988 mln zł.



Artur Langner

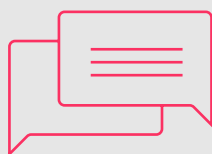
Wiceprezes Echo Investment

Jakie trendy mają obecnie wpływ na rynek budowlany?

Spowolnienie na rynku zamówień spowodowało, że mamy więcej firm chętnych do współpracy. Ten czynnik stabilizował sytuację w 2019 r. W tym roku spodziewam się dalszej stabilizacji: co prawda można się spodziewać pewnego spadku cen materiałów, jednak z drugiej strony mamy wzrost płacy minimalnej oraz podwyżki cen energii.

Czy Echo Investment odczuwa problem z niedoborem siły roboczej?

Nie zatrudniamy pracowników budowlanych bezpośrednio, ale z tym problemem muszą się mierzyć nasi podwykonawcy. Jesteśmy dla nich dobrym płatnikiem, stabilnym zleceniodawcą i cenimy długotrwałe relacje biznesowe. Rozumiemy sytuację naszych podwykonawców oraz wspieramy ich miarę możliwości i potrzeb. Dlatego problem niedoboru pracowników na naszych budowach nie jest dotkliwy.



Nasza odpowiedzialność

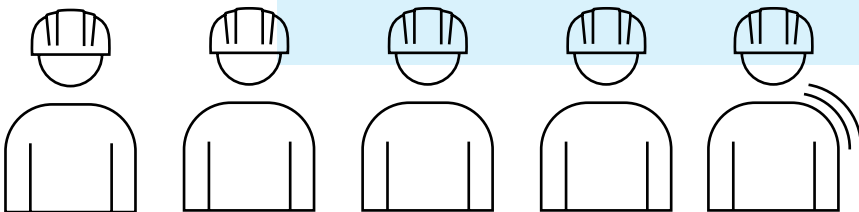
12.1 Bezpieczeństwo na budowach

Na 30 placach budowy prowadzonych przez Echo Investment w 2019 r. doszło do 15 wypadków i 19 incydentów. Łącznie z ich powodu na budowach stracone zostało 283 dni roboczych na ponad 8,2 milionów przepracowanych godzin. Ubiegłoroczny wynik jest lepszy niż ten z 2018 r. o jeden wypadek mniej. To obniżyło wskaźnik wypadkowości liczony na milion przepracowanych roboczogodzin z 1,92 do 1,83.

Działania Echo Investment dotyczące bezpieczeństwa i ochrony środowiska, są skupione przede wszystkim na prewencji. To szkolenia, regularne przeglądy BHP i OŚ oraz wizyty „peer review” prowadzone przez nadzór na budowach wspólnie z wykonawcami. Łącznie na budowach Echo Investment w ubiegłym roku odbyło się 765 przeglądów „peer review” i 228 przeglądów wykonanych przez zarząd,

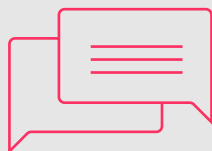
członków wyższego kierownictwa oraz pracowników działu BHP i OŚ. W ramach podnoszenia i budowania pozytywnej kultury bezpieczeństwa na projektach Echo Investment wdrożono system nagród dla pracowników za bezpieczne postawy.

System zarządzania BHP i OŚ jest na bieżąco poddawany audytom wewnętrznym – w zeszłym roku łącznie odbyło się ich 18, gdzie wszystkie sprawdzały zgodność z ISO 14001 i OHSAS 18001. W 2020 r. deweloper planuje przejść na nową normę ISO 45001. Działania Echo Investment na rzecz utrzymania wysokich standardów BHP zostały docenione przez PIP poprzez przyznanie wyróżnienia dla firmy jako wymagającego klienta pod względem BHP.





Dariusz Nowak
dyrektor działu BHP
i Ochrony Środowiska



Na czym oparta jest w Echo Investment przeciwdziałanie wypadkom przy pracy na budowach?

Na edukacji i przekonywaniu pracowników oraz podwykonawców o tym, że utrzymywanie bezpieczeństwa na budowie jest opłacalne. Największą wartością dla nas jest to, że budowy nie boją się zgłaszać wypadków przy pracy i możemy je analizować i wyciągać wnioski. Bardzo ważne jest raportowanie poważnych incydentów, tzw. „near miss”, dzięki czemu możemy je przeanalizować, znaleźć ich przyczyny i wdrożyć plan naprawczy zanim dojdzie do wypadku przy pracy.

Na jakie szkolenia w 2019 r. był położony nacisk?

Regularnie przeprowadzamy szkolenia świadomościowe oraz szkolenia specjalistyczne dotyczące m.in. pracy na wysokości, transportu pionowego czy prac pożarowo-niebezpiecznych. Jako zespół BHP i OŚ przeszkoliliśmy wewnętrznie wszystkich pracowników Echo Investment oraz większość pracowników nadzoru naszych wykonawców.

Jakie są plany na 2020 r.?

Cel jest zawsze ten sam: zapewnienie maksymalnego bezpieczeństwa ludziom na budowach i ograniczenie liczby wypadków oraz incydentów. W 2020 r. będziemy rozwijać podjęte działania z zakresu BHP i OŚ już na etapie projektu we współpracy z architektami i projektantami oraz poprzez szkolenia z pracownikami. Nadal będziemy skupiać nasze inicjatywy na trzech największych ryzykach związanych z budową: praca na wysokości, transport pionowy, ruch kołowy. Dodatkowo coraz większą wagę będziemy kłaść na kwestie związane z ochroną środowiska poprzez lepsze zarządzanie odpadami na etapie budowy.

Zarządzanie
Środowiskiem /
Bezpieczeństwem i
Higieną Pracy
ISO 14001
BS OHSAS 18001

www.dekra-seal.com



CZYM SĄ NORMY ISO 14001 I OSHAS 18001

Norma ISO 14001 to system certyfikacji dotyczący ochrony środowiska, funkcjonujący w oparciu o międzynarodowe standardy. Jego celem jest ciągłe doskonalenie i poprawa efektów działalności środowiskowej oraz przygotowanie do reagowania w przypadku zagrożenia ekologicznego w firmie. Wprowadzenie tego systemu pozwala monitorować i poprawiać wskaźniki mówiące o wpływie działalności firmy na środowisko: ilość odpadów, zużycie energii, efektywność.

OHSAS 18001 to norma opisująca system zarządzania bezpieczeństwem pracy. Jest oparty o regułę Plan-Do-Check-Act (Planuj- Zrób- Sprawdź- Działaj). Norma ta kładzie duży nacisk na zapoznanie kierownictwa firmy z planem wdrażającym systemu BHP, zwiększenie liczby szkoleń, stałe ulepszanie systemu, czy włączanie w procesy BHP wszystkich pracowników.

12.2 Działania społeczne grupy Echo Investment

Projekty realizowane przez Echo Investment w największych polskich miastach stają się częścią lokalnego środowiska, na nowo definiują miejsca, zapraszają do nich nowych odbiorców, kreują nowe oczekiwania i zmieniają warunki funkcjonowania przestrzeni oraz społeczności. Jako firma społecznie odpowiedzialna, pielęgnujemy relacje z lokalnymi środowiskami, klientami, partnerami biznesowymi i kontrahentami oraz

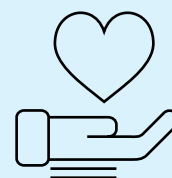
innymi interesariuszami. Uczestniczymy w akcjach charytatywnych, wspieramy działania społeczne, sponsorujemy wydarzenia i działalność organizacji ważnych dla środowisk, w których budujemy, zatrudniamy i płacimy podatki. Wsparcie Echo Investment trafia głównie do obszarów sportu, kultury i sztuki oraz instytucji i inicjatyw pomagającym najbardziej potrzebującym.

DZIAŁANIA CHARYTATYWNE

Staramy się pomagać w szczególności organizacjom z macierzystego regionu spółki – Kielecczyzny. W wielu przypadkach jest to wsparcie stałe. Zrezygnowaliśmy z wysyłania klientom, partnerom biznesowym i kontrahentom bożonarodzeniowych upominków i kartek, a zaoszczędzone pieniądze przeznaczamy na naszą firmową akcję „Podziel się radością”. W jej ramach w 2019 r. wsparliśmy cel wybrany przez naszych pracowników: remont łazienki i korytarza w budynku Centrum

Administracyjnego Placówek dla Dzieci i Młodzieży im. Ireny Mrożewskiej w Nagłowicach. Spółka jest również sponsorem cyklu wydarzeń dla nieuleczalnie chorych dzieci organizowanych przez Fundację Dziecięca Fantazja.

Jak co roku w Poznaniu Echo Investment współorganizowało świąteczną akcję „Deweloperzy Dzieciom”, której beneficjentami były dzieci z domów dziecka.



Jedna z imprez organizowanych przez Fundację Dziecięca Fantazja przy wsparciu Echo Investment



W ramach wzmocnienia systemu compliance, w 2018 r. Echo Investment wprowadziło nowy system oceny wniosków o wsparcie i podejmowania współpracy o charakterze sponsoringowym oraz charytatywnym. Wprowadzona została ścisła procedura dla wniosków o takim charakterze, a jednocześnie ustanowiony został Komitet Etyki, który jest ciałem doradczym zarządu, weryfikuje złożoną dokumentację oraz zgodność z wymogami spółki i jej politykami. Wszystkie wnioski i umowy związane z darowiznami, sponsoringami lub podobne są procedowane ściśle według przyjętych regulacji. Działanie systemu jest również przedmiotem stałej analizy Komitetu Audytu.



DZIAŁANIA SPORTOWE

Echo Investment angażuje się również w działania z zakresu sportowego. Od 2014 r. wspiera działania Fundacji Poland Business Run, pomagającej osobom z niepełnosprawnością ruchową. W ubiegłym roku w biegu Poland Business Run wzięło udział 27 tys. osób w dziewięciu miastach, dzięki czemu Fundacja wesprze 94 beneficjentów. Naszą współpracę zaczynaliśmy dotując organizację tego wydarzenia, ale od 2015 r. jesteśmy również jej aktywnymi uczestnikami. W charytatywnym biegu Poland Business Run 2019 wzięło udział siedem drużyn Echo Investment w miastach, w których prowadzimy inwestycje.

Echo Investment wzięło również udział w Charytatywnym Turnieju Nieruchomości w Siatkówce, który wspierał fundację Na Ratunek Dzieciom z Chorobą Nowotworową.

12.3 Nasi pracownicy i polityka różnorodności

Nasi pracownicy

Siłą napędową Echo Investment są pracownicy, ich różnorodne doświadczenia, kompetencje, wykształcenie, sposób pracy i indywidualne podejście do wykonywanych zadań. Stabilność zespołu, systematyczne podnoszenie kompetencji, bieżące uzupełnianie know-how z rynku i dobre warunki zatrudnienia ograniczają ryzyka, na jakie firma jest narażona. Zarząd jest świadomy znaczenia różnorodności w doborze pracowników, w tym osób zajmujących stanowiska kluczowych menedżerów. W podejmowanych decyzjach personalnych dokłada starań by uwzględnić elementy różnorodności, m.in. takie jak doświadczenie zawodowe, kompetencje zarówno funkcyjne jak i liderские a także różnice poglądów, pochodzenia, płęć, wykształcenie czy wiek .

Na 31 grudnia 2019 r. grupa Echo Investment zatrudniała 423 pracowników etatowych. W związku z rosnącą liczbą projektów inwestycyjnych, w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. zatrudnienie wzrosło o 6%. Przeciętny staż pracy wynosi obecnie około 6,5 roku. W 2019 r. zatrudniliśmy 74 osoby, a pracę w grupie w tym czasie zakończyło 51 osób. Ponieważ mamy wielu pracowników o różnorodnym doświadczeniu i aspiracjach, to poszukiwanie osób na nowe stanowiska rozpoczynamy od wewnętrznej rekrutacji. W 2019 r. 35 naszych pracowników otrzymało awans i większą odpowiedzialność.

Echo Investment cieszy się długim przeciętnym stażem pracy zatrudnionych, równowagą pomiędzy liczbą wieloletnich, doświadczonych pracowników, a liczbą pracowników o krótkim stażu, różnorodnością wykształcenia kierunkowego, równowagą płci oraz wysokim poziomem wykształcenia. Na koniec 2019 r. w grupie Echo Investment pracowały dwie osoby z obywatelstwem innym niż polskie. Grupa zatrudnia dziewięć osób z orzeczeniem o niepełnosprawności.

W ramach rozwijania umiejętności miękkich w 2019 r. w Echo Investment rozpoczęliśmy nowy cykl szkoleń z zakresu komunikacji i współpracy wewnątrz i między zespołami. Były one oparte m.in. o model Insights Discovery, który opisuje indywidualny styl działania każdego pracownika. Główna idea programu to wzajemne poznanie i zrozumienie swoich zachowań, ich akceptacja oraz taka modyfikacja, która umożliwi maksymalizowanie korzyści płynących ze współpracy. W 2019 r. przeprowadziliśmy też szkolenia z technik bezpiecznej jazdy dla pracowników jeżdżących autami służbowymi. Ponad 100 pracowników miało okazję poprawić swoje umiejętności za kierownicą pod czujnym okiem profesjonalnych instruktorów. Wszyscy pracownicy mieli też możliwość podnoszenia swoich kwalifikacji bezpośrednio przydatnych do pracy, przez uczestnictwo w warsztatach i szkoleniach specjalistycznych. Doskonaliśmy się m.in. z zarządzania ryzykiem po to, aby jeszcze lepiej planować nasze projekty i jeszcze efektywniej je prowadzić.

Polityka różnorodności

Działamy na jednym z najbardziej wymagających rynków pracy w Polsce, dlatego zarządzamy organizacją koncentrując się na czerpaniu z różnorodności, budowaniu otwartości oraz włączaniu naszych pracowników w budowanie wartości firmy. Nasi pracownicy stale dzielą się umiejętnościami i wiedzą, aby osiągać najlepsze wyniki, bez względu na to czym i gdzie się zajmują. Budujemy kulturę współpracy, bo to ona daje nam siłę i pozwala osiągać sukcesy. Rozwijamy otwartą, integrującą kulturę pracy, doceniając wkład wszystkich pracowników. Wierzymy, że każdy dzieli się z nami swoim wyjątkowym sposobem patrzenia na świat, talentami i doświadczeniem, a także własnym podejściem i pasją w pracy.

Prowadzenie skomplikowanych inwestycji w całej Polsce wymaga zespołu o zróżnicowanych doświadczeniach, wiedzy i umiejętnościach. Dlatego zatrudniamy ludzi z różnych środowisk, bez względu na ich rasę,

płęć, wiek, status społeczny, religię, orientację seksualną, poglądy polityczne, niepełnosprawność czy stan cywilny. Dbamy o zwiększenie udziału kobiet na stanowiskach wpływających na kierunek rozwoju naszej organizacji. Wśród naszych pracowników, również na wyższych szczeblach, są ludzie kilku narodowości. Staramy się o większe zróżnicowanie i otwartość organizacji, ale ostateczne decyzje o zatrudnieniu danej osoby podejmujemy w oparciu o jej umiejętności, ponieważ naszym priorytetem jest zatrudnianie i zatrzymywanie najlepszych. Zasady powoływania organów Spółki reguluje natomiast Statut i Kodeks spółek handlowych.

W 2019 r. kontynuowaliśmy wewnętrznie przegląd wszystkich obszarów zarządzania różnorodnością. Ponadto zaangażowaliśmy pracowników w działanie w tym zakresie, m.in. poprzez ankietę pracowniczą dotyczącą rozumienia zagadnienia różnorodności

oraz powołanie specjalnego zespołu pracowników z różnych funkcji biznesowych, który koordynował działania w tym obszarze.

W wyniku tych spotkań powstała m.in. wewnętrzna kampania komunikacyjna, która promowała różne

aspekty różnorodności wewnątrz naszej organizacji. W kolejnym roku planujemy dalsze działania w tym obszarze, zwłaszcza promujące zagadnienia inkluzywności i współpracy wewnątrz i na zewnątrz.

Raport o polityce wynagradzania

Echo Investment buduje swoją politykę wynagradzania w oparciu o zasady Kodeksu Postępowania:

- § 1.1 Wszystkie spółki z grupy Echo Investment są odpowiedzialne za rozwijanie i prowadzenie ekonomicznie uzasadnionego oraz odpowiedzialnego społecznie biznesu.
- § 2.2 Echo Investment dokłada wszelkich starań, aby warunki zatrudnienia pracowników były sprawiedliwe i spełniały wszystkie wymogi prawa krajowego oraz odpowiednich konwencji Międzynarodowej Organizacji Pracy.

- § 2.6 Nie pozwalamy na żadne przypadki dyskryminacji.

Zapewniamy wszystkim jednakowe prawa i możliwości, bez względu na rasę, kolor skóry, płeć, narodowość, religię, przynależność etniczną czy inne cechy.



WYNAGRODZENIA PRACOWNIKÓW

W 2019 r. kontynuowaliśmy działania w obszarze świadomego zarządzania efektywnością wynagrodzeń. Przeprowadziliśmy proces podnoszenia wynagrodzeń zgodnie z najlepszymi standardami rynkowymi. System płacowy Echo Investment opiera się na przejrzystych zasadach.

Wynagrodzenie każdego pracownika wynika z jego roli w organizacji oraz oceny jego indywidualnych wyników. Każdy pracownik jest informowany o swojej ocenie oraz porównaniu swojego wynagrodzenia do standardów rynkowych (tzw. compa ratio). To zapewnia przejrzystość kryteriów oceny, które są podstawą systemu wynagradzania w zróżnicowanej organizacji.

Założenia polityki wynagrodzeń w Echo Investment:

- dążenie do zapewnienia konkurencyjnych, czyli podobnych stawek wynagrodzeń dla pracowników Echo Investment w stosunku do ofert w innych firmach,
- dążenie do zapewnienia w Echo Investment konkurencyjnego poziomu kosztów związanych z budżetem wynagrodzeń,
- wynagradzanie pracowników w sposób uwzględniający wagę zajmowanego stanowiska (mierzoną wynikiem wartościowania), jego znaczenie i wpływ, umiejętności i kompetencje pracownika,
- wyniki pracy.

USTALANIE WYSOKOŚCI WYNAGRODZEŃ

Wartościowanie stanowisk jest podstawą sprawiedliwego wynagradzania w firmie. Stanowiska łączące się z większą odpowiedzialnością są lepiej wynagradzane. Płace są ustalane indywidualnie dla każdego pracownika w ramach ustalonych widełek płacowych. Przedziały płacowe określone są w taryfikatorze wynagrodzeń (80-120% mediany wynagrodzenia na rynku). Wynagrodzenia pracowników są zróżnicowane w zależności od odpowiedzialności stanowiska które zajmują, osiąganych wyników w pracy oraz kompe-

tencji wykorzystywanych w pracy, a nie zależą od płci, wieku, narodowości ani stażu osoby zatrudnionej. Poza polityką wynagrodzeń, głównymi dokumentami regulującymi politykę wynagradzania w Echo Investment jest „Regulamin wynagradzania pracowników Echo Investment” z 16 stycznia 2013 r. z późniejszymi poprawkami, „Zasady premiowania w Grupie Kapitałowej Echo Investment dla pracowników działów wsparcia” z 26 maja 2011 r. oraz „System premiowania działów deweloperskich w Grupie Kapitałowej Echo Investment” z 1 czerwca 2017 r. Wynagrodzenie

w Echo Investment składa się z części stałej i premii. Celem części premiowej jest wspieranie efektywności firmy. Pracownik zatrudniony na każdym stanowisku, również w dziale wspierającym, ma szansę na otrzymanie premii.

W 2019 r. działaliśmy w ramach wypracowanych standardów zarządzania wynagrodzeniami: dbaliśmy o aktualność bazy stanowisk oraz bieżące wartościowanie nowych lub zmienionych ról, a także spójność ze standardami rynkowymi w branży nieruchomości. Dla tak zmapowanej organizacji przygotowaliśmy analizę rynkowych standardów płacowych dla porównywalnej grupy firm i lokalizacji (branża nieruchomościowa i budowlana, największe miasta w Polsce). Na tej podstawie przeprowadziliśmy rewizję wynagrodzeń indywidualnych. Jednocześnie świadomie projektowaliśmy ścieżki rozwoju pracowników, wyznaczając czytelne cele i kamienie milowe, które wraz ze zwiększeniem odpowiedzialności w organizacji umożliwiały pracownikom wypracowanie wyższego wynagrodzenia. Takie rozwiązanie zapewnia wysoką motywację, utrzymanie talentów i długoterminowy rozwój organizacji. Dodatkowo oferujemy atrakcyjny system benefitów dla wszystkich pracowników, co

zostało potwierdzone w ankiecie przeprowadzonej pośród managerów pod koniec 2019 r. Docenione zostały przede wszystkim pakiet medyczny, kafeteria różnorodnych benefitów oraz dostęp do obiektów sportowych.

W 2019 roku kontynuowaliśmy rozwój naszych systemów bonusowych, aby zasady premiowania były czytelne i opierały się na z góry zdefiniowanych celach dla każdego pracownika, a jednocześnie umożliwiały kaskadę celów zarządu na poziom managerów niższego szczebla i ich skuteczną egzekucję.

Działania podjęte w 2019 r. są dowodem wysokiego zaangażowania Zarządu w zapewnienie efektywnej kosztowo, transparentnej i motywującej polityki wynagradzania w Spółce. W 2020 r. zamierzamy kontynuować pracę nad wspieraniem rozwoju pracowników i budowaniem optymalnego środowiska pracy poprzez nacisk na innowacyjne wykorzystanie nabytych umiejętności na stanowisku pracy, zaangażowanie w rozwój umiejętności przywódczych menadżerów oraz budowanie nowoczesnych i efektywnych narzędzi stawiania celów i zarządzania poprzez informację zwrotną udzielaną na bieżąco.

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenia i premie zgodnie z modelem wynagradzania opisanym w „Regulaminie pracy zarządu”, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej 21 marca 2013 r. System premiowy opiera się o umowę zgodną z metodologią MBO (zarządzanie przez cele, ang. Management by Objectives) i jest powiązany z wynikami firmy. Każdy Członek Zarządu może otrzymać premię roczną wyrażoną w wielokrotności wynagrodzenia podstawowego, uzależnioną od realizacji kluczowych celów biznesowych, na które ma wpływ w zakresie swojego obszaru odpowiedzialności. Jednocześnie wszyscy Członkowie Zarządu mają wspólne cele, których realizacja poniżej oczekiwanego poziomu będzie powodować pomniejszenie premii. Każdorazowo wysokość wynagrodzenia oraz premii Członków Zarządu potwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej.

W 2019 r., oprócz celów szczegółowych ustalanych dla każdego Członka Zarządu zgodnie z jego za-

kresem odpowiedzialności, Rada Nadzorcza ustaliła dla Zarządu cztery cele wspólne, które dotyczyły sprzedaży nieruchomości, bezpieczeństwa na budowach, wzmocnienia systemów wewnętrznych oraz wzmocnienia kompetencji pracowników.

W 2019 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.





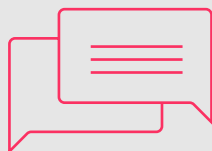
Sylwia Jaworska
dyrektor działu HR

Co jest głównym celem polityki personalnej prowadzonej przez Echo Investment?

Polityka personalna Echo Investment jest skupiona na stałym podnoszeniu kwalifikacji pracowników i dbaniu o ich satysfakcję z pracy. Dzięki rozwojowi osobistemu, wszyscy możemy podejmować się wymagających zadań, budować doświadczenie własne i organizacji, zapewniając przy tym ciągłość pracy na kluczowych stanowiskach menedżerskich oraz niezakłócone funkcjonowanie procesów koniecznych do utrzymania normalnego funkcjonowania firmy. Stanowi to element stabilizacji firmy, jako miejsca pracy, ponieważ wpływa bezpośrednio na budowanie lojalności pracowników.

Jakie szczególne umiejętności są w Echo Investment cenione i rozwijane? Jakie jest główne założenie polityki szkoleniowej?

Jesteśmy jedynym polskim deweloperem, który ma zasoby i doświadczenia w budowaniu nieruchomości o różnych funkcjach i łączy je w wielofunkcyjnych, miejskich projektach, tzw. 'destinations'. To wymaga od nas szczególnej uwagi jeśli chodzi o zagadnienie współpracy pomiędzy zespołami z różnych działów. Pod koniec roku rozpoczęliśmy przygotowania do szkoleń wzmacniających współpracę pomiędzy działami. Zależy nam na budowaniu poczucia odpowiedzialności za całościowe zadania, włączaniu innych pracowników do współpracy i efektywnej kooperacji. Naszym głównym celem jest budowanie efektywnych zespołów między-funkcyjnych, które wspólnie mogą osiągać lepsze wyniki, korzystając z organizacyjnej różnorodności.



423

Tyłu pracowników etatowych zatrudniała grupa Echo Investment na 31 grudnia 2019 r.

95 %

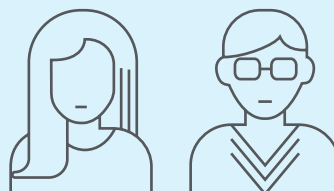
tyłu pracowników grupy Echo Investment miało co najmniej wyższe wykształcenie

6,5 roku

Tyle wynosi średni staż pracy pracownika grupy Echo Investment

PODZIAŁ PRACOWNIKÓW GRUPY ECHO INVESTMENT WG PŁCI

52 %



48 %

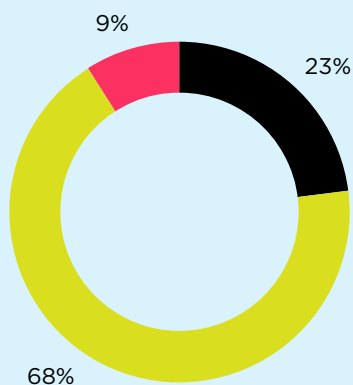
74

Tyłu pracowników zatrudniliśmy w 2019 r.

35

Tyłu pracowników dostało w 2019 r. awans

PODZIAŁ PRACOWNIKÓW GRUPY ECHO INVESTMENT WG WIEKU



- - poniżej 30 lat
- - 30-50 lat
- - powyżej 50 lat

12.4 Dbłość o dobre relacje z inwestorami

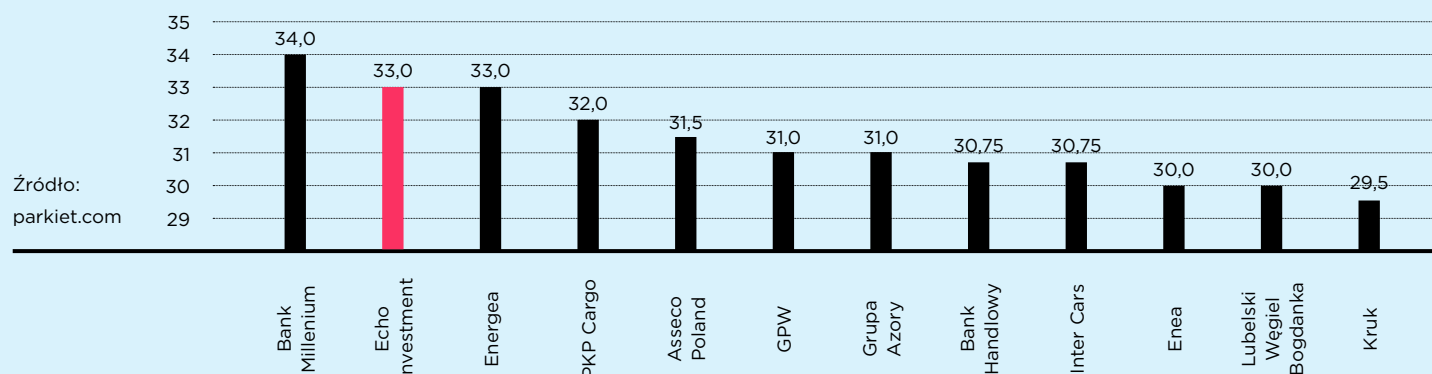
Echo Investment należy do grona najstarszych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Jako największy polski deweloper, lider branży nieruchomości i firma o dalekosiężnej wizji rozwoju, pielęgnuje dobre relacje z inwestorami i potencjalnymi inwestorami. Spółka dba o coraz lepszą komunikację, poprawę przejrzystości działań oraz użyteczność publikowanych informacji.

Zarząd regularnie – co kwartał – spotyka się z rynkiem kapitałowym oraz dziennikarzami na konferencjach wynikowych po publikacji raportów. Od 2016 r. spotkania te są transmitowane przez stronę internetową Echo Investment z możliwością zdalnego zadawania pytań i wysłuchania odpowiedzi. O wszystkich znaczących wydarzeniach Spółka informuje przez giełdowy system ESPI/EBI (obowiązek ustawowy), newsletter skierowany do inwestorów, a także informacje prasowe kierowane do mediów i zamieszczane na stronie internetowej.

W 2019 r. zarząd Echo Investment skupił szczególną uwagę na bezpośrednim kontakcie z analitykami, zarządzającymi funduszami oraz przedstawicielami spółek. Zarząd Echo Investment odbył wiele spotkań i telekonferencji zarówno w Polsce, jak i w Londynie, Sztokholmie, Tallinie, Pradze oraz Budapeszcie. Po każdym kwartale Spółka odpowiada na wszystkie pytania analityków, akcjonariuszy, dziennikarzy i innych interesariuszy. Zgodnie z oczekiwaniami rynku, w publikowanych co kwartał sprawozdaniach zarządu Spółka znacząco zwiększa zakres ujawnień, w szczególności opisujących portfel nieruchomości, prowadzone projekty oraz strukturę segmentów operacyjnych.

W maju 2019 r. spółka uzyskała drugie miejsce spośród spółek mWIG40 w konkursie najbardziej transparentnych spółek uzyskując wynik 33 pkt. (zaledwie 1 pkt mniej niż lider zestawienia).

LICZBA PUNKTÓW UZYSKANYCH W RANKINGU „TRANSPARENTNA SPÓŁKA ROKU” PRZEZ SPÓŁKI Z INDEKSU mWIG40



REKOMENDACJE DLA ECHO INVESTMENT S.A. WYDANE OD POCZĄTKU 2019 R.

Rekomendacja	Cena docelowa (PLN)	Kurs z dnia poprzedzającego wydanie rekomendacji (PLN)	Instytucja	Analitik	Data
● Trzymaj	3,95	3,40	DM BOŚ Bank	Maciej Wewiórski	05.02.2019
● Kupuj	4,89	4,10	Erste Securities	Cezary Bernatek	21.06.2019
● Kupuj	4,94	4,48	Erste Securities	Cezary Bernatek	30.10.2019
● Kupuj	5,32	4,48	Ipopema	Marek Szymański	11.10.2019
● Kupuj	4,30	3,83	Kempen	Albert Pranger	14.03.2019
● Kupuj	4,59	3,44	PKO Securities	Piotr Zybała	12.02.2019
● Kupuj	5,45	4,76	PKO Securities	Piotr Zybała	02.10.2019
● Kupuj	4,07	3,63	Santander Biuro Maklerskie	Adrian Kyrzcz	25.02.2019
● Kupuj	4,82	4,27	Santander Biuro Maklerskie	Adrian Kyrzcz	23.09.2019
● Trzymaj	4,61	4,60	Santander Biuro Maklerskie	Adrian Kyrzcz	12.11.2019
● Trzymaj	4,80	4,30	Wood & Co.	Jakub Caithaml	08.04.2019
● Kupuj	4,90	3,60	Wood & Co.	Jakub Caithaml	12.06.2019
● Trzymaj	4,70	4,59	Wood & Co.	Jakub Caithaml	03.12.2019

Jak zarządzamy ryzykiem

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Zarządzanie ryzykiem jest integralną częścią prowadzenia Strategii Rentownego Wzrostu i zapewnia osiągnięcie zakładanych celów grupy Echo Investment. Stosowane procedury zarządzania ryzykiem obejmują identyfikację ryzyk, ich ocenę, zarządzanie i monitorowanie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu. Zarząd, we współpracy z Działem Audytu Wewnętrznego, nadzoruje zarządzanie ryzykami poprzez tworzenie, wdrażanie i analizę systemów kontroli, pracowników odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny oraz dyrektorów i zarządzających poszczególnymi działami.

RYZYKA STRATEGICZNE I BIZNESOWE

RYZYKO	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
<p>Ryzyko z zakresu założeń i celów strategicznych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych • Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych • Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne 	<ul style="list-style-type: none"> • Doświadczona Kadra Zarządcza nastawiona na realizację celów. Dostosowywanie systemów motywacyjnych zgodnie z zasadą kaskadowania celów strategicznych na cele operacyjne. • Cykliczna proaktywna weryfikacja aktualności kluczowych celów strategicznych oraz ich bieżący monitoring poprzez funkcjonujące procedury na poziomie projektowym, portfelowym oraz Grupy Kapitałowej. • Monitoring rynków, na których funkcjonuje spółka w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania i analizy w tym w szczególności co do średniego poziomu cen sprzedaży mieszkań oraz stawek najmu i cen transakcyjnych na rynkach komercyjnych.
<p>Ryzyko związane z niezabezpieczeniem zakładanego banku ziemi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Silna konkurencja • Wysokie oczekiwania cenowe • Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości 	<ul style="list-style-type: none"> • Własny dział zakupów gruntów • Ścisła współpraca z renomowanymi brokerami i pośrednikami • Znaczący potencjał finansowy pozwalający na zakup dużych terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, dla których jest znacznie mniejsza konkurencja • Stałe utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat

RYZYKA STRATEGICZNE I BIZNESOWE

RYZYKO

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań

- Silna konkurencja na rynkach lokalnych
- Niedopasowana do popytu oferta mieszkań

- Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży
- Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów
- Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania)
- Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe
- Etapowa realizacja inwestycji
- Wieloletnie doświadczenia Spółki z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej

- Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych
- Ograniczenie ekspansji firm handlowych
- Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa
- Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów

- Stała analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany
- Stała współpraca i utrzymywanie kontaktów z około 600 najemcami lub potencjalnymi najemcami handlowymi (sieci handlowe) oraz biurowymi (w tym w szczególności z sektora usług wspólnych BPO/SSC)
- Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce
- Własne duże zespoły leasingowe
- Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu
- Posiadanie w grupie spółki CitySpace, oferującej biura serwisowane, która jest najemcą w niektórych budynkach zrealizowanych przez Echo Investment i wprowadza do nich mniejsze firmy, start-upy czy firmy z sektora usług wspólnych, które dopiero rozpoczynają działalność w Polsce
- Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace)

Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych

- Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych
- Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego

- Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych)
- Duże doświadczenie rynkowe
- Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości
- Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe
- Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi
- Dobra reputacja firmy, pozwalająca na wczesne wprowadzanie projektów w fazę sprzedaży i zabezpieczanie sprzedaży przez umowy przedwstępne, umowy prawa do złożenia pierwszej oferty („right of first offer”, ROFO), czy zapisy umów o współpracy przy wspólnych projektach joint-venture
- Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymywanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment

RYZYKA STRATEGICZNE I BIZNESOWE

RYZYKO	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami <ul style="list-style-type: none">• Ryzyko upadłości kontrahenta• Ryzyko opóźnień w pracach• Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac• Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa• Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami	<ul style="list-style-type: none">• Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą• Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców• Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu• Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo• Stały nadzór nad budowlami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych• Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników (średni staż pracy wynoszący ponad 6 lat)• Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku• Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali
Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich <ul style="list-style-type: none">• Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa• Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych• Ograniczona powtarzalność projektów	<ul style="list-style-type: none">• Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii• Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym• Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk• Projektowanie w oparciu o funkcjonujące precyzyjne standardy realizacyjne dla mieszkań i biur pozwalające na maksymalizację efektu skali oraz ograniczające ryzyka związane z niską powtarzalnością realizowanych projektów• Zamówienia masowe, łączone na kilka inwestycji w celu zapewnienia sobie dostępu do materiałów i urządzeń występujących masowo na inwestycjach• Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmiennej ceny
Ryzyko wypadków przy pracy i innych zagrożeń <ul style="list-style-type: none">• Zagrożenia bezpieczeństwa pracowników Echo, pracowników podwykonawców oraz osób postronnych• Niewystarczający poziom wiedzy i kompetencji z zakresu BHP i OŚ u podwykonawców	<ul style="list-style-type: none">• Własny zespół specjalistów z zakresu BHP i OŚ, przeprowadzających m.in. okresowe kontrole, audyty oraz szkolenia z zakresu BHP i OŚ• Stosowanie wysokich standardów BHP zgodnych z normą ISO 14001, OHSAS 18001 potwierdzanych przez okresowe zewnętrzne audyty• Obowiązanie wykonawców do stosowania się do przepisów i standardów Echo w zakresie BHP i OŚ

RYZYKA FINANSOWE

RYZYKO	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych	<ul style="list-style-type: none">• Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów – IRS) dla wybranych zobowiązań
Ryzyko walutowe	<ul style="list-style-type: none">• Hedging naturalny – zaciąganie kredytów na finansowanie projektów w EUR, które jest również główną walutą transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce, finansowanie działalności mieszkaniowej i budowlanej w polskich złotych, które są główną walutą zawieranych kontraktów budowlanych i sprzedaży mieszkań• Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe)
Ryzyko utraty płynności Spółki lub spółek z Grupy <ul style="list-style-type: none">• Brak dostępu do finansowania zewnętrznego• Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami	<ul style="list-style-type: none">• Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko- i długoterminowych• Utrzymywanie gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością• Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących• Stałe wpływy ze sprzedaży mieszkań• Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi• Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment• Stałe monitorowanie należności i zobowiązań• Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie• Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.

RYZYKA PRAWNE I REGULACYJNE

RYZYKO	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi <ul style="list-style-type: none">• Ryzyko zmian prawa• Ryzyko związane z interpretacyjnymi przepisami lokalnych i ogólnokrajowych• Ryzyko opieszałości urzędów, wydłużenia się procedur administracyjnych w urzędach• Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na złe przygotowanie inwestycji• Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na udział stron trzecich	<ul style="list-style-type: none">• Stały monitoring zmian prawnych w zakresie planowania i procedur administracyjnych• Doświadczenie z funkcjonowania procedury uzyskiwania pozwoleń z kilkudziesięciu miast w Polsce• Zatrudnianie doświadczonych specjalistów z zakresu planowania i procedur administracyjnych• Szczegółowa analiza prawno-administracyjna przed zakupem działki• Dokładne przygotowanie projektów we współpracy z doświadczonymi zewnętrznymi studiami architektonicznymi i urbanistycznymi• Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych dotyczących planowanych projektów w celu uzyskania akceptacji społecznej• Prowadzenie jednocześnie wielu projektów, co pozwala na rozproszenie ryzyka
Ryzyka związane z wprowadzeniem nowych przepisów prawnych oraz zmianami istniejących przepisów <ul style="list-style-type: none">• Ryzyko niedostosowania się do nowych regulacji w odpowiednim terminie• Zmiana interpretacji wcześniejszych przepisów• Publiczny charakter spółki oraz związane z tym podwyższone restrykcje prawne• Ryzyko wzrostu obciążeń związanych z zapewnieniem zgodności z przepisami	<ul style="list-style-type: none">• Stały monitoring prac legislacyjnych dotyczących branży nieruchomości, budowlanej i pokrewnych, wpływających na działalność Grupy• Stała analiza potencjalnego wpływu nowych rozwiązań na działalność firmy na poziomie Zarządu• Uczestnictwo w dialogu społecznym dotyczącym prowadzonych prac legislacyjnych poprzez gremia doradcze, organizacje biznesowe i branżowe• Wsparcie zewnętrznych kancelarii w zakresie wiedzy specjalistycznej gdy występuje taka potrzeba• Zatrudnienie w ramach zespołu prawnego specjalisty z zakresu rynków kapitałowych• Okresowe audyty w zakresie oceny zgodności z przepisami• Monitoring rozwiązań prawnych stosowanych w krajach rozwiniętych (przede wszystkim Unii Europejskiej i USA)

RYZYKA PRAWNE I REGULACYJNE

Skomplikowany i zmienny system podatkowy

- Ryzyko braku zgodności z nowymi zmianami w przepisach podatkowych,
 - Rozbieżna praktyka interpretacyjna organów podatkowych i rozbieżne orzecznictwo,
 - Wzrost obciążeń podatkowych oraz zapewnienia zgodności z przepisami podatkowymi.
- Wewnętrzna kontrola podatkowa , własny zespół ds. podatków
 - Stałe monitorowanie uwarunkowań podatkowych działalności Grupy Kapitałowej
 - Stała współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi i podatkowymi

RYZYKA IT

RYZYKO

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment

Cyberbezpieczeństwo

- Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.
- Funkcjonujące wewnętrzne standardy bezpieczeństwa IT
 - Wymaganie spełnienia standardów bezpieczeństwa ECHO przez dostawców rozwiązań IT
 - Funkcjonujący system bezpieczeństwa uwzględniający ciągły monitoring i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT
 - Prowadzenie cyklicznych wewnętrznych kampanii informacyjnych z zakresu cyberbezpieczeństwa oraz cyklicznych testów z zakresu bezpieczeństwa infrastruktury i aplikacji IT

RYZYKA MAKROEKONOMICZNE

RYZYKO

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment

Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

- Cykliczność rynku nieruchomości
 - Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego
- Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu
 - Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży
 - Sprzedaż około 80% mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacji o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyśpieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań)
 - Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych
 - Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego.
 - Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych
 - Etapowanie inwestycji

Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej

- Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego
 - Wzrost bezrobocia
 - Spadek konsumpcji
 - Wzrost inflacji
- Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach
 - Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy
 - Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów

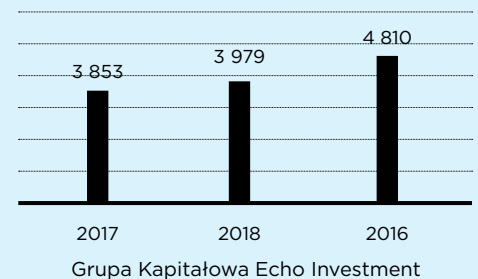
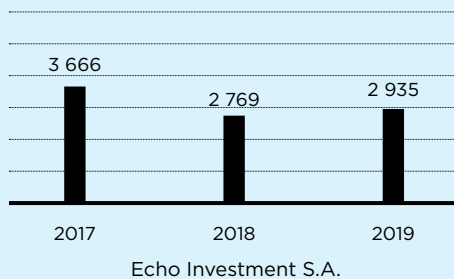
RYZIKO ZWIĄZANE Z ROZWOJEM EPIDEMII KORONAWIRUSA SARS-COV-2

RYZIKO	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko ograniczenia możliwości prowadzenia działalności Grupy ze względu na nadzwyczajne środki ostrożności	<ul style="list-style-type: none">• Powołanie zespołu ds. zarządzania w sytuacji nadzwyczajnej, zgodnie z wdrożoną uprzednio procedurą zarządzania w sytuacji kryzysowej• Wzmacnianie systemów IT i stała analiza efektywności systemów pozwalających na zdalne prowadzenie działalności• Przyspieszenie zaplanowanych procesów przechodzenia z tradycyjnego obiegu dokumentów na elektroniczny• Wprowadzenie systemu zdalnych spotkań z klientami i kontrahentami, jak również wewnętrznych• Codzienny monitoring zaawansowania prac na budowach, analiza ryzyk i sposobów ich zapobiegania lub ograniczania• Stała analiza prawdopodobnego rozwoju sytuacji i możliwości zabezpieczenia się przed przewidywanymi ryzykami
Ryzyko pogorszenia koniunktury w następie epidemii	<ul style="list-style-type: none">• Wzmocniony monitoring postępów na wszystkich budowach, zwiększyła zakres analizy możliwości wystąpienia ryzyk oraz możliwości zapobiegania im lub ich ograniczania• Dywersyfikacja dostaw: bieżąca współpraca z około 350 firmami podwykonawczymi i dostawcami• Stałe utrzymywanie wysokiej płynności, m.in. przez wysoki stan gotówki oraz linii kredytów bieżących• Możliwość elastycznego reagowania na warunki rynkowe w zakresie rozpoczynania nowych projektów lub zamiany funkcji budynków, które mogą powstać na zakupionych działkach• Przygotowanie się do wykorzystania ewentualnej słabszej koniunktury na poszukiwanie okazji na rynku działek lub przejmowania mniejszych firm• Utrzymywanie znaczącego banku ziemi pozwalającego na utrzymywanie wysokiej aktywności deweloperskiej w perspektywie nadchodzących 3-5 lat• Przygotowanie się do obniżenia kosztów dostaw i wykonawstwa w konsekwencji spadku zamówień na rynku, co w przypadku pakietowania zakresów zamówień (system używany w grupie Echo Investment) jest możliwe do wprowadzenia szybciej niż w przypadku generalnego wykonawstwa• Możliwość utrzymywania na bilansie gotowych biurów i centrów handlowych oraz czerpania zysków z bieżących wpływów z czynszów

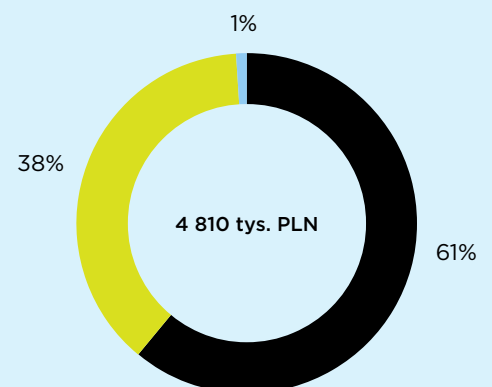
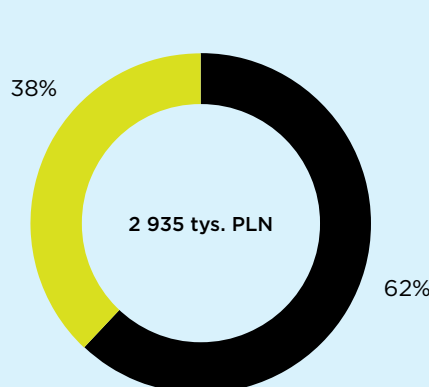
Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w Rocznych Sprawozdaniach Finansowych Spółki oraz Grupy Echo Investment S.A.

AKTYWA I PASYWA

WARTOŚĆ AKTYWÓW
[MLN PLN]

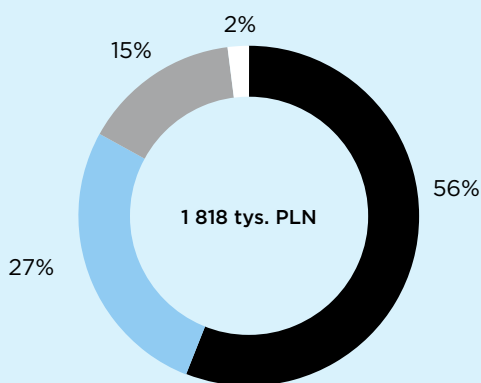


- - Aktywa trwałe
- - Aktywa obrotowe
- - Aktywa przeznaczone do sprzedaży

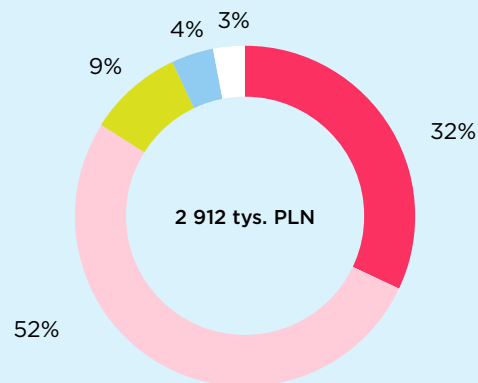


STRUKTURA AKTYWÓW

- - Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- - Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach
- - Długoterminowe aktywa finansowe
- - Nieruchomości inwestycyjne
- - Nieruchomości inwestycyjne w budowie
- - Udzielone pożyczki
- - Pozostałe



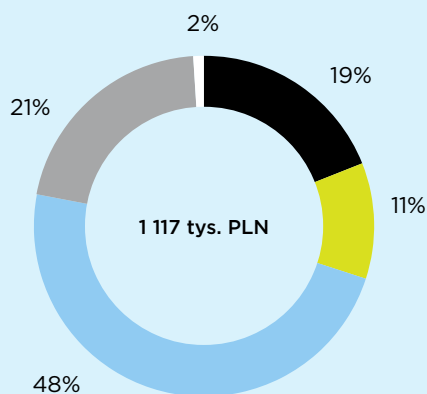
Echo Investment S.A.



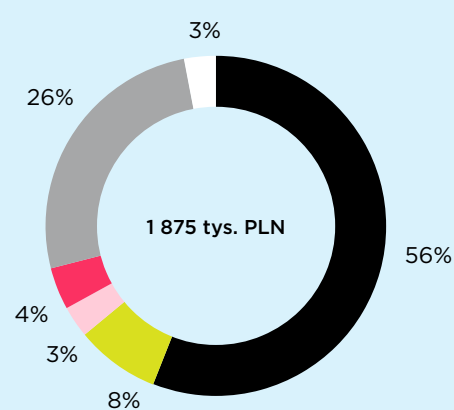
Grupa Kapitałowa Echo Investment

STRUKTURA AKTYWÓW TRWAŁYCH

- - Zapasy
- - Należności handlowe i pozostałe
- - Udzielone pożyczki
- - Krótkoterminowe aktywa finansowe
- - Należności z tytułu pozostałych podatków
- - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- - Pozostałe



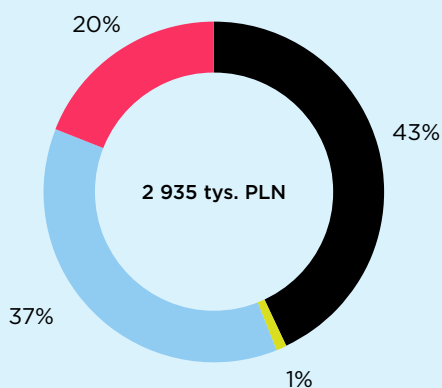
Echo Investment S.A.



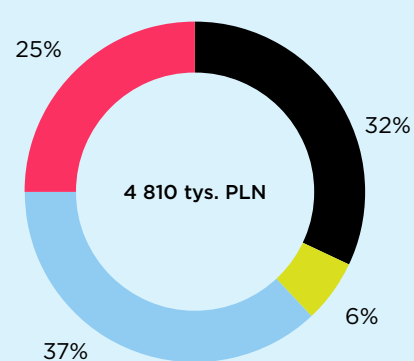
Grupa Kapitałowa Echo Investment

STRUKTURA AKTYWÓW OBROTOWYCH

- - Kapitał własny
- - Rezerwy
- - Zobowiązania długoterminowe
- - Zobowiązania krótkoterminowe



Echo Investment S.A.

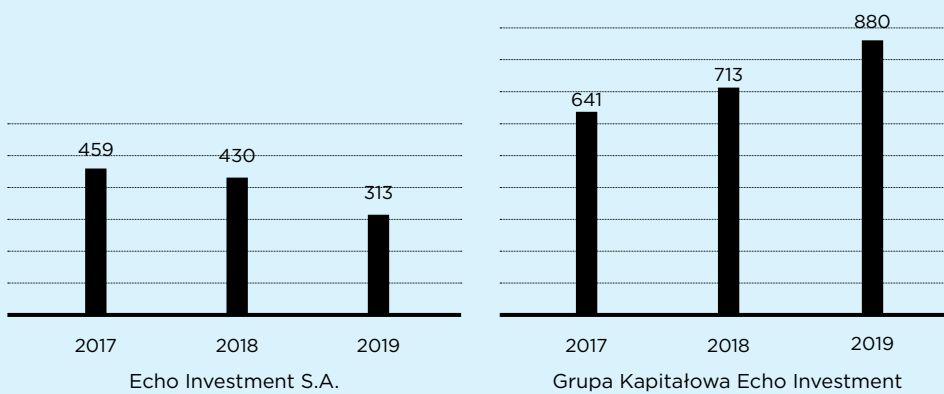


Grupa Kapitałowa Echo Investment

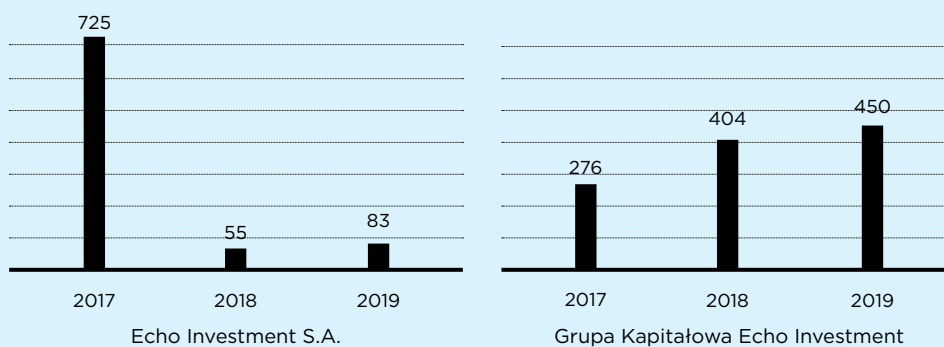
STRUKTURA PASYWÓW

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

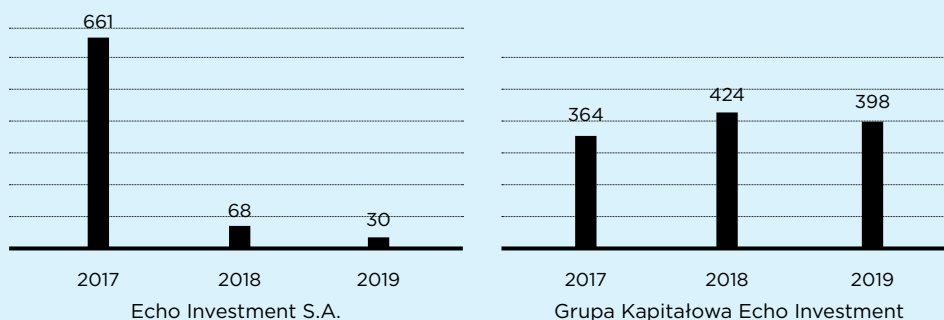
PRZYCHODY OPERACYJNE [MLN PLN]



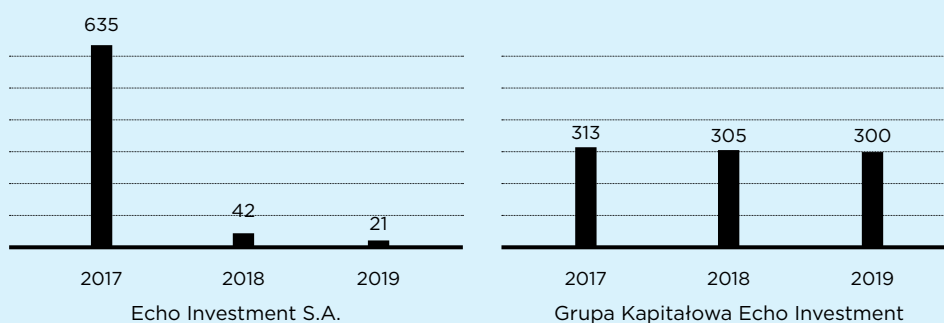
ZYSK OPERACYJNY [MLN PLN]



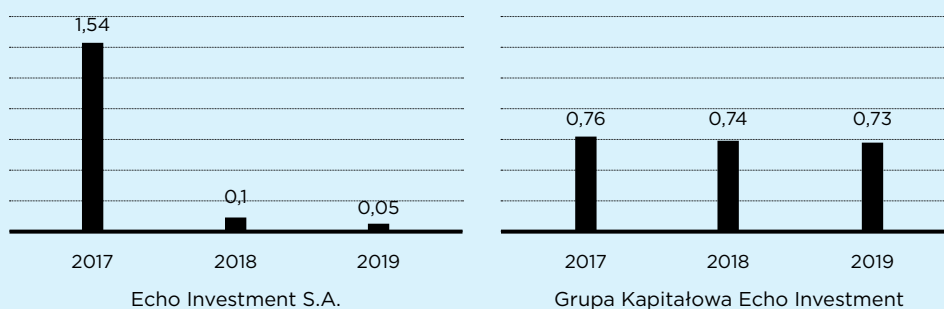
ZYSK BRUTTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



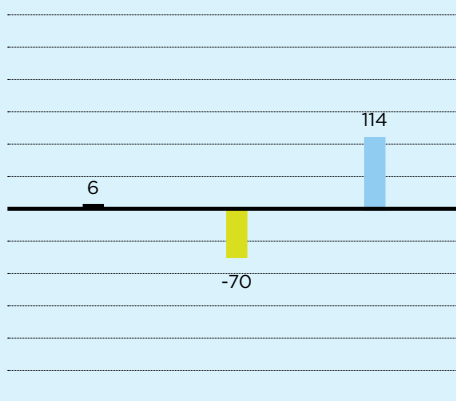
ZYSK NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ [PLN]



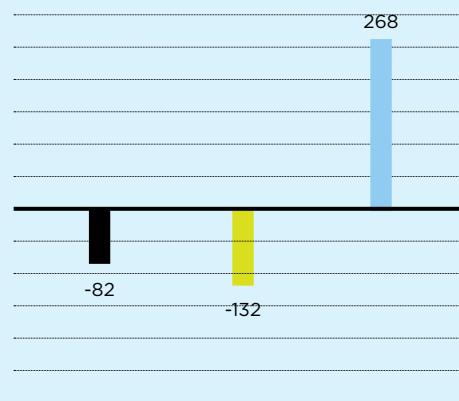
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE [MLN PLN]

- - z działalności operacyjnej
- - z działalności inwestycyjnej
- - z działalności finansowej



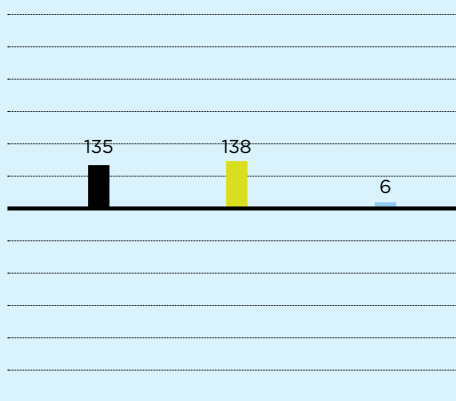
Echo Investment S.A.



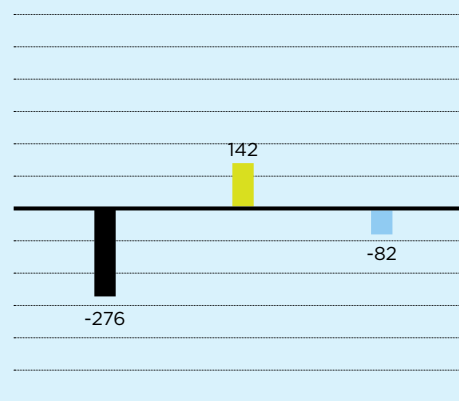
Grupa Kapitałowa Echo Investment

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ [MLN PLN]

- - 2017
- - 2018
- - 2019



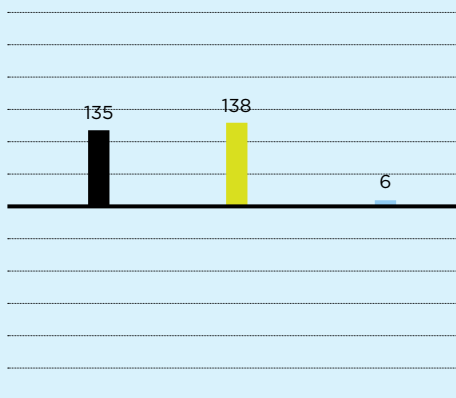
Echo Investment S.A.



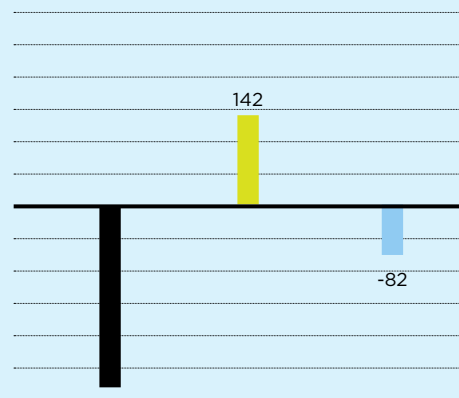
Grupa Kapitałowa Echo Investment

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ [MLN PLN]

- - 2017
- - 2018
- - 2019



Echo Investment S.A.

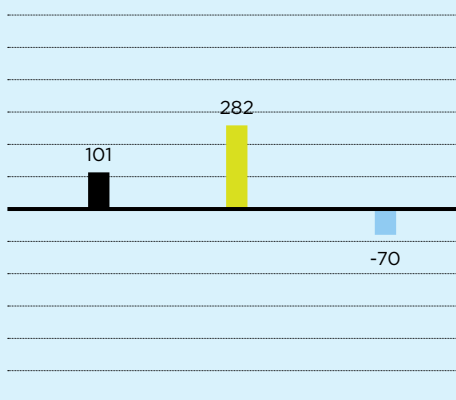


Grupa Kapitałowa Echo Investment

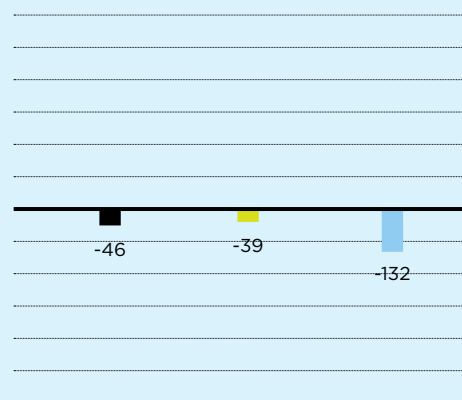
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE

PRZEŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ [MLN PLN]

- - 2017
- - 2018
- - 2019



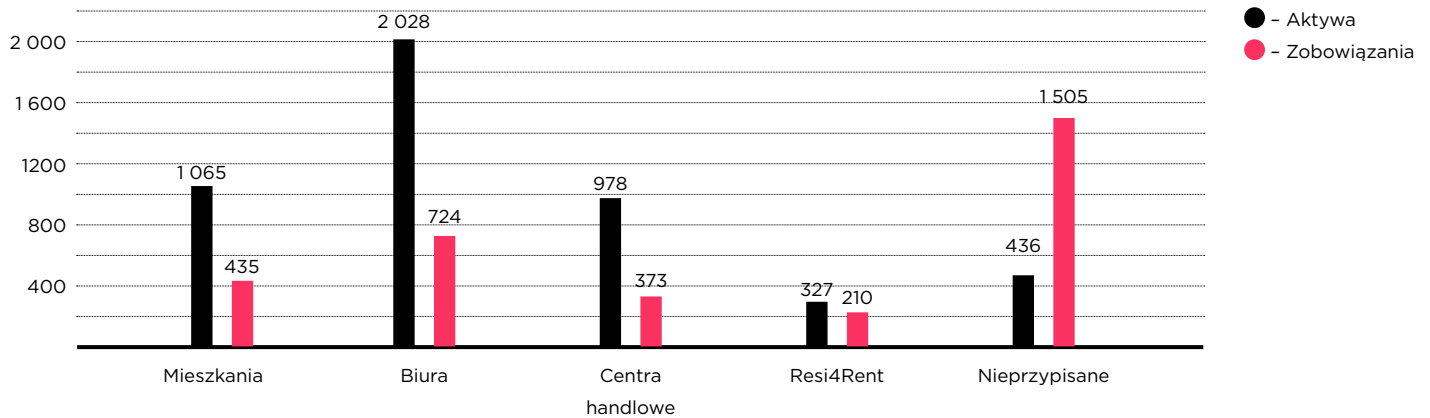
Echo Investment S.A.



Grupa Kapitałowa Echo Investment

Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW W 2019 R. [MLN PLN]



PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Mieszkania	1 065 493	1 058 980
Biura	2 027 505	1 368 502
Centra handlowe	954 277	978 421
Resi4Rent	326 788	-
Nieprzypisane	436 366	572 737
Razem	4 810 429	3 978 640

4 810 mln pln

Łączna wartość aktywów na
31.12.2019 r.

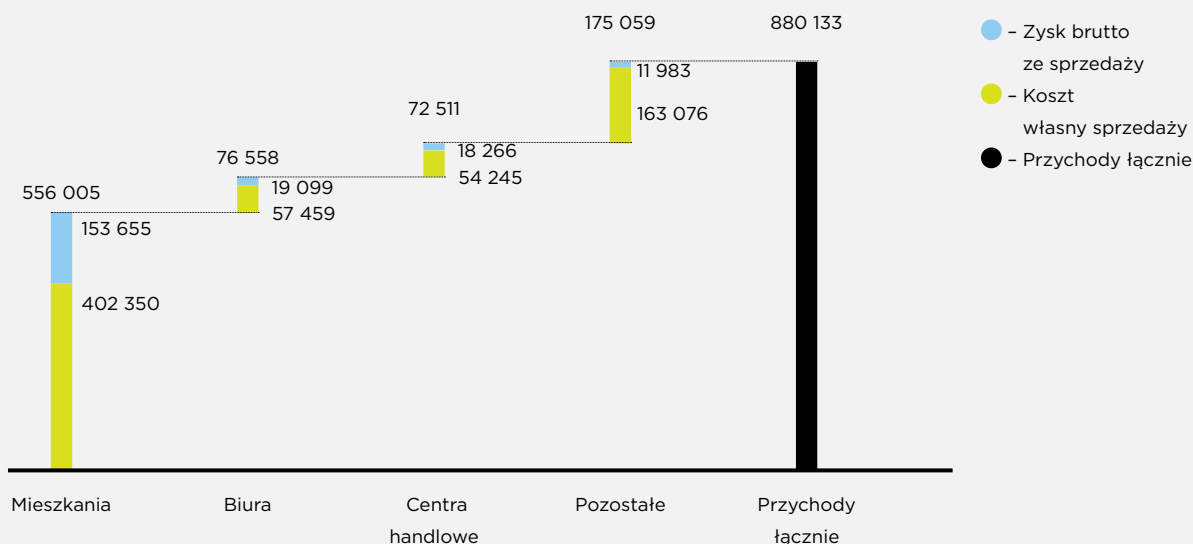
PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Mieszkania	435 065	83 692
Biura	724 347	547 432
Centra handlowe	373 026	165 788
Resi4Rent	210 265	-
Nieprzypisane	1 505 484	1 494 836
Razem	3 248 186	2 291 748

3 248 mln pln

Łączna wartość zobowiązań na
31.12.2019 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA 2019 R. [TYS. PLN]



PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Mieszkania	556 005	397 044
Biura	76 558	133 888
Centra handlowe	72 511	29 946
Pozostałe	175 059	152 157
Razem przychody operacyjne	880 133	713 035

PRZYPISANIE KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Mieszkania	(402 350)	(284 138)
Biura	(57 459)	(133 660)
Centra handlowe	(54 245)	(16 549)
Pozostałe	(163 076)	(143 755)
Razem koszty operacyjne	(677 130)	(578 102)

PRZYPISANIE ZYSKU (STRATY) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Mieszkania	153 655	112 906
Biura	19 099	228
Centra handlowe	18 266	13 397
Pozostałe	11 983	8 402
Razem wynik brutto	203 003	134 933

Portfel nieruchomości

Poniższe dane dotyczące projektów – w szczególności w przygotowaniu – są oparte na planach i zasobach Echo Investment oraz oczekiwaniach Zarządu wobec trendów rynkowych oraz sytuacji ekonomicznej. Dane prezentowane poniżej nie uwzględniają wpływu obecnej sytuacji epidemiologicznej na gospodarkę, ponieważ na tym etapie Zarząd nie jest w stanie ocenić jej skutków.

16.1 Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz

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

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	14 200	282	45%	104,7	80,9	31%	I Q 2019	IV Q 2020
Osiedle Jarzębinowe VI Łódź, ul. Okopowa	3 300	52	81%	20,1	15,7	85%	IV Q 2018	I Q 2020
Osiedle Jarzębinowe VII Łódź, ul. Okopowa	6 100	105	53%	35,9	28,4	34%	II Q 2019	IV Q 2020
Apartamenty Esencja Poznań, ul. Grabary	12 500	260	58%	115,4	86,6	37%	I Q 2019	IV Q 2020
Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	67%	57,8	44,4	38%	II Q 2019	I Q 2021
Nasze Jeżyce II Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 200	162	14%	63,7	48,9	18%	III Q 2019	II Q 2021

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Osiedle Jaśminowe IV Poznań, ul. Sielawy	5 300	103	100%	32,5	24,6	87%	II Q 2018	I Q 2020
Osiedle Perspektywa III Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	100%	30,9	25,4	90%	IV Q 2017	IV Q 2019
Widoki Mokotów Warszawa, ul. Puławska	4 800	79	56%	69,3	50,3	84%	IV Q 2017	II Q 2020
Browary Warszawskie B Warszawa, ul. Grzybowska	10 400	190	100%	125,6	78,2	95%	IV Q 2017	IV Q 2019
Browary Warszawskie C Warszawa, ul. Grzybowska	6 800	114	100%	91,9	51,61	99%	IV Q 2017	IV Q 2019
Browary Warszawskie E Warszawa, ul. Grzybowska	5 700	81	59%	113,5	72,14	48%	IV Q 2018	IV Q 2020
Moje Miejsce Warszawa, ul. Beethovena	13 300	251	79%	131,3	96,54	72%	III Q 2018	II Q 2020
Osiedle Reset I Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	159	96%	67,2	55,27	88%	IV Q 2017	IV Q 2019
Osiedle Reset II Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	255	87%	118,3	95,92	67%	IV Q 2018	III Q 2020
Stacja Wola I Warszawa, ul. Ordonia	20 000	387	31%	196,5	140,40	28%	IV Q 2019	III Q 2021
Stacja 3.0 Wrocław, ul. Mińska	12 000	204	7%	96,6	70,65	32%	III Q 2019	IV Q 2020
Grota – Roweckiego III Wrocław, ul. Grota Roweckiego	2 600	53	100%	16,3	12,66	98%	IV Q 2018	IV Q 2019
Ogrody Graua Wrocław, ul. Gdańska	4 000	57	70%	44,8	32,92	76%	IV Q 2018	II Q 2020
Razem	161 800	3 041		1 532	1 112			

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Rydłówka ZAM I Kraków, ul. Rydłówka	6 300	115	60,9	47,3	24%	I Q 2020	III Q 2021
Rydłówka ZAM II Kraków, ul. Rydłówka	6 100	102	56,5	42,1	26%	II Q 2021	IV Q 2022
Osiedle Krk I Kraków, ul. Zapolskiej	9 800	218	89,5	66,7	41%	I Q 2020	III Q 2021
Osiedle Krk II Kraków, ul. Zapolskiej	9 700	211	89,4	68,0	29%	II Q 2020	I Q 2022
Osiedle Jarzębinowe VIII Łódź, ul. Okopowa	6 100	101	36,5	28,9	13%	II Q 2020	IV Q 2021
Fuzja II Łódź, ul. Tymienieckiego	12 400	240	95,3	69,8	9%	III Q 2020	I Q 2022
Fuzja III Łódź, ul. Tymienieckiego	8 600	149	70,4	48,9	9%	I Q 2021	III Q 2022

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wodna 17-19 Łódź, ul. Wodna	12 000	210	79,7	58,4	11%	III Q 2020	I Q 2022
Apartamenty Esencja II Poznań, ul. Garbary	6 300	136	60,7	46,9	18%	III Q 2020	I Q 2022
Osiedle Enter I Poznań, ul. Sielawy	12 400	222	79,4	59,3	6%	I Q 2020	IV Q 2021
Osiedle Enter II Poznań, ul. Sielawy	8 500	153	55,0	40,3	4%	III Q 2020	I Q 2022
Osiedle Enter III Poznań, ul. Sielawy	9 600	159	62,2	45,3	4%	III Q 2021	II Q 2023
16 MW I Poznań, ul. Sielawy	10 500	191	67,8	50,4	2%	IV Q 2020	III Q 2022
16 MW II Poznań, ul. Sielawy	10 800	200	69,6	51,8	2%	II Q 2021	I Q 2023
16 MW III Poznań, ul. Sielawy	10 000	185	64,6	47,2	2%	IV Q 2021	III Q 2023
20 MW I Poznań, ul. Sielawy	7 500	136	48,4	36,0	2%	II Q 2022	I Q 2024
20 MW II Poznań, ul. Sielawy	7 500	139	48,4	36,0	2%	IV Q 2022	III Q 2024
20 MW III Poznań, ul. Sielawy	7 500	136	48,4	36,0	2%	II Q 2023	I Q 2025
Stacja Wola II Warszawa, ul. Ordonia	13 700	255	134,9	94,8	26%	II Q 2020	II Q 2022
Stacja Wola III Warszawa, ul. Ordonia	14 700	274	142,5	101,7	26%	IV Q 2020	IV Q 2022
Kabaty Warszawa, al. KEN	17 200	278	220,3	158,9	23%	IV Q 2021	II Q 2023
Rzepakowa I Katowice, ul. Rzepakowa	5 000	94	33,0	25,3	13%	III Q 2020	I Q 2022
Rzepakowa I Katowice, ul. Rzepakowa	18 200	321	120,6	91,4	13%	II Q 2021	I Q 2023
Razem	230 400	4 225	1 834,0	1 351,3			

16.2 Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

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

GOTOWE PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI 4 RENT

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Rychtańska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	IV kw. 2017	III kw. 2019	Ostateczna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi 4 Rent zawarta w 4 kw. 2019 r.
Wodna Łódź, ul. Wodna	7 900	219	4,9	52,4	IV kw. 2017	IV kw. 2019	Ostateczna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi 4 Rent zawarta w 1 kw. 2020 r.
Razem	19 300	521	13,3	129,2			

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI 4 RENT W BUDOWIE

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Browary Warszawskie Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,6	187,6	IV kw. 2017	III kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2018	I kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	10,9	113,4	I kw. 2019	IV kw. 2020	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Woronicza Warszawa, ul. Woronicza	7 900	229	6,3	61,8	II kw. 2019	I kw. 2021	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,9	III kw. 2019	III kw. 2021	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Kołobrzaska Gdańsk, ul. Kołobrzaska	10 200	302	8,8	90,3	III kw. 2019	III kw. 2021	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Razem	64 400	1 782	53,2	572,3			

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI 4 RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
3- Maja Kraków, ul. 3- Maja	12 192	387	9,5	108,5	III kw. 2020	I kw. 2022	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Wilanowska Warszawa, al. Wilanowska	12 500	366	10,2	117,7	VI kw. 2020	VI kw. 2022	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Razem	24 692	753	19,7	226,2			

16.3 Biura

Legenda:

GLA - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia

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

PROJEKTY BIUROWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Zakończenie budowy	Uwagi
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	18 900	74%	3,4	157,3	88%	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 400	88%	3,7	153,3	82%	IV kw. 2019	
Razem	39 300		7,1	310,6			

PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni Warszawa, ul. Grzybowska	45 900	70%	11,3	500,5	41%	III kw. 2018	III kw. 2020	
West 4 Business Hub I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	22%	2,7	115,3	40%	IV kw. 2018	III kw. 2020	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 200	68%	4,6	199,1	22%	IV kw. 2018	IV kw. 2020	
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	16 900	4%	3,1	140,1	35%	II kw. 2019	IV kw. 2020	umowa ROFO z Globalworth Poland
React I Łódź, ul. Piłsudskiego	15 000	20%	2,6	102,4	27%	II kw. 2019	IV kw. 2020	
Wrocław, Midpoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 100	20%	6,7	292,8	18%	IV kw. 2019	IV kw. 2021	
Solidarności Gdańsk, ul. Nowomiejska	27 400	0%	4,7	187,8	12%	IV kw. 2019	IV kw. 2021	
Razem	183 100		35,7	1 538,0				

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet* [mln PLN]	Poniesione nakłady* [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	29 600	5,2	234,8	13%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Al. Pokoju (etap I i II) Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	45 600	8,1	390,8	20%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Swobodna Wrocław, ul. Swobodna	46 000	8,5	382,7	11%	II kw. 2022	II kw. 2024
React II (etap I) Łódź, ul. Kilińskiego/Piłsudskiego	26 600	4,5	177,4	6%	II kw. 2020	IV kw. 2021
React II (etap II) Łódź, ul. Kilińskiego/Piłsudskiego	12 700	2,2	90,0	6%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Fuzja C i D Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	3,4	153,2	8%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Fuzja I, J Łódź, ul. Tymienieckiego	13 727	2,3	78,2	8%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Skargi Katowice, ul. P. Skargi/Sokolska	26 600	4,6	189,7	6%	III kw. 2020	II kw. 2022
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 100	4,0	164,0	12%	III kw. 2020	I kw. 2022
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 100	5,7	229,9	12%	III kw. 2021	I kw. 2023
West 4 Business Hub IV Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	11 500	2,0	85,2	11%	II kw. 2023	III kw. 2024
Razem	288 427	50,5	2 175,9			

16.4 Centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

datkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują w tylko w przypadku niektórych projektów.

PROJEKT HANDLOWY W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,3	387,2	100%	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	97%	22,4	1 291,0	97%	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
Razem	129 200		31,7	1 678,2			

16.5 Towarowa 22

Legenda:

GLA - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań.

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

TOWAROWA 22, WARSZAWA

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

TOWAROWA 22, WARSZAWA

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Mieszkania na sprzedaż	18 400	261	324,5	-	216,5	13%
Mieszkania na wynajem Resi4Rent	16 300	444	-	14,7	144,5	18%
Razem	34 700	705	324,5	14,7	361,0	

16.6 Bank ziemi

Legenda:

GLA - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań.

PROJEKTY NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	Potencjał GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Łódź, ul. Tymienieckiego	59 800	19 200	działka pod biura i usługi
Warszawa, ul. Chłodna/Wronia	600	1 100	działka pod mieszkania
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania i biura
Kraków, Al. Pokoju	4 000	18 500	działka pod hotel
Warszawa, ul. Antoniewska	14 100	10 000	działka pod mieszkania
Warszawa, al. KEN	29 700	32 000	działka pod funkcje handlową, usługową i rozrywkową
Razem	173 500	160 800	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Poznań, Pamiątkowo	874 200	nieruchomość sprzedana w 1 kw. 2020 r.,
Poznań, Sołacz	17 300	
Zabrze, Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	
Radom, Beliny	6 300	
Razem	990 600	

Główne inwestycje w 2019 r. - zakupy nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2019 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia Działki	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Swobodna	prawo użytkowania wieczystego oraz własność	7,9 tys. mkw.	33,1 tys. mkw. powierzchni biurowo-usługowej
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Mińska	własność	8,9 tys. mkw.	11 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, ul. Rydlówka	własność	9,1 tys. mkw.	12 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, Al. Pokoju 2	prawo użytkowania wieczystego	4 tys. mkw.	18,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Poznań, ul. Garbary	prawo użytkowania wieczystego	2,9 tys. mkw.	5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Kraków, Krowodrza	prawo użytkowania wieczystego	7,8 tys. mkw.	19,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Warszawa ul. Antoniewska	własność	14,4 tys. mkw.	10,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
4 kw. 2019	Warszawa, al. KEN	własność	40 tys. mkw.	47,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej oraz handlowej
4 kw. 2019	Łódź, ul. Wodna	własność	5,9 tys. mkw.	12 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ RESI4RENT W 2019 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia Działki	Potencjał nieruchomości
3 kw. 2019	Krakow, ul. 3 maja	własność	8,7 tys. mkw.	12,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
3 kw. 2019	Gdańsk, ul. Kołobrzaska	własność	7,2 tys. mkw.	10,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
4 kw. 2019	Warszawa, ul. Wilanowska	własność	4,9 tys. mkw.	12,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

1 723_{pln}

Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2019 r.

W 2019 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 170,6 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej. Łączna wartość zawartych transakcji wyniosła blisko 293,3 mln zł. W tym samym okresie Resi4Rent nabyło trzy nieruchomości o potencjale zabudowy ok. 34,8 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej na wynajem.

Dodatkowo grupa Echo nabyła zabezpieczone umowami przedwstępnymi są działki pozwalające wybudować 148,3 tys.

mkw. powierzchni mieszkaniowej, mieszkaniowej na wynajem, biurowej i handlowej.

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

Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi

Rynki zbytu

Wszystkie projekty realizowane w 2019 r. przez Echo Investment i spółki z Grupy, były zlokalizowane w Polsce. Zgodnie ze strategią, Echo Investment wycofało się z projektów poza granicami kraju.

Kontrahenci

Głównymi kontrahentami Echo Investment S.A. oraz spółek z jej Grupy Kapitałowej są podmioty, z którymi Spółka i Grupa współpracują przy realizacji projektów deweloperskich (wykonawcy i dostawcy). Udział kontrahentów mierzony jest wartością zawartych transakcji (kupna lub zlecenia) do przychodów Grupy.

Klienci

Klientami Echo Investment lub spółek z Grupy są podmioty, na rzecz których świadczone są usługi zarządzania realizacją inwestycji oraz podmioty, którym Spółka lub spółki z Grupy sprzedają nieruchomości (zazwyczaj gotowe inwestycje biurowe lub handlowe). Osobną grupą kontrahentów są klienci (zwykle indywidualni) kupujący mieszkania.

NAJWIĘKSI KONTRAHENCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT S.A. W 2019 R.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o.	157,4
Kabaty Investments Tesco (Polska) Sp. z o.o. Sp.K.	144,1
Perth Sp. z o.o.	101,5
Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	91,5
M&J Bud Invest Sp. z o.o. Sp.K.	85,4
Porr S.A.	70,5
Orbis S.A.	54,4
Mota-Engil Central Europe S.A.	54,0
Active Bronowice Sp. z o.o. Sp.K.	51,7
Student Depot Foxtrot Sp. z o.o.	46,1
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	42,1

NAJWIĘKSI ODBIORCY USŁUG GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT S.A. W 2019 R.

Klient	Wartość obrotów [mln PLN]
Lux Europa III S.A.R.L.	393,6
EPP Development 6 Sp. z o.o.	220,7
R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	61,7
Student Depot Foxtrot Sp. z o.o.	49,5
R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	43,5
R4R Re Sp. z o.o.	43,0
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	37,1
Berea Sp. z o.o.	29,2
R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	24,9
Novaform Polska Sp. z o.o.	23,7

Znaczące dla działalności Spółki i Grupy umowy zawarte w 2019 r.

19.1 Umowy znaczące dla działalności Echo Investment S.A.

UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI ECHO INVESTMENT S.A.

Data	Strony umowy	Przedmiot umowy
29.03.2019	Echo Investment S.A. oraz spółka z grupy Echo Investment (Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.) jako sprzedający oraz spółka prawa luksemburskiego LUX Europa III S.a r.l., podmiot zarządzany przez GLL Real Estate Partners jako kupujący	Ostateczna umowa sprzedaży biurowca Biura przy Bramie (Browary Warszawskie J) w Warszawie
14.08.2019	Echo Investment S.A. jako kupujący oraz podmioty z grupy Immofinanz jako sprzedający	Przedwstępna umowa zakupu prawa użytkownika wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu
11.09.2019	Echo Investment S.A. oraz jego podmioty zależne jako sprzedający oraz podmiot zależny od EPP N.V. jako kupujący	Ostateczna umowa sprzedaży biurowca O3 Business Campus III w Krakowie



Szczegóły dotyczące znaczących umów zawartych w 2019 r. znajdują się w punkcie 5 na str. 21

19.2 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2019 r. pomiędzy akcjonariuszami.

19.3 Umowy ubezpieczenia

UMOWY UBEZPIECZENIA ECHO INVESTMENT S.A. STAN NA 31 GRUDNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia
Polisy majątkowe	Compensa TU S.A. VIG	129 452
Polisy odpowiedzialności cywilnej	Compensa TU S.A. VIG, Colonnade Insurance SA, Chubb European Group Limited Sp. z o.o., TUiR Warta S.A., PZU TU S.A.	219 031
Polisy ryzyk budowlano-montażowych	Compensa TU S.A. VIG	227 397
Razem		575 880

UMOWY UBEZPIECZENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT STAN NA 31 GRUDNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia
Polisy majątkowe	Compensa TU S.A. VIG	891 590
Polisy odpowiedzialności cywilnej	Compensa TU S.A. VIG, STU ERGO Hestia S.A., Generali TU S.A.	65 543
Polisy ryzyk budowlano-montażowych	Compensa TU S.A. VIG, Generali TU S.A.	1 714 559
Razem		2 671 692

19.4 Umowy współpracy lub kooperacji

W 2019 r. Echo Investment nie zawarło innych istotnych umów o współpracy lub kooperacji.

Skład Grupy Kapitałowej

20.1 Skład Grupy Kapitałowej

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych, w tym wynikających z procesu realizacji konkretnego projektu.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2019 r. wchodziło 144 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 20 spółek współzależnych, konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
59	Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	Projekt 132 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
63	Projekt 133 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
64	Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
65	Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	React – Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
67	Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.
89	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.
92	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
97	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
99	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
101	Projekt 140 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
103	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
104	Beethovena – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
105	Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo – Arena Sp. z o.o.
106	Projekt 145 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
107	Projekt 146 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
108	Projekt 147 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt 148 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt Naramowice – Grupa Echo 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	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
116	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
117	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp. z o.o.
118	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
119	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
120	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
121	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
122	Senja 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.
123	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
124	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
126	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
127	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
128	Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
129	ZAM – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
130	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
131	Bowen Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. S.K.
132	RPGZ IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
133	Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
134	Projekt 151 – Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
135	Projekt 152 – Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
136	Projekt 153 – Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
137	Projekt 154 – Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
138	Projekt Echo – 139 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
139	Projekt Echo – 140 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
140	Projekt Echo – 141 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
141	Projekt Echo – 142 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
142	Projekt Echo – 143 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
143	Projekt Echo – 144 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
144	Projekt Echo – 145 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
2	Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
3	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp. k. (Towarowa 22)	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.
4	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
11	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
12	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
13	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
14	R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
15	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
16	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
17	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
18	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
19	R4R Warszawa Pohorskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
20	R4R Warszawa Żwirki Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

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

20.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 4 kwartale 2019 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	Bowen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa zakupu udziałów	14.03.2019	5 000 PLN
2	RPGZ IX Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie	Umowa zakupu udziałów	24.04.2019	5 000 PLN
3	Projekt 150 – Projekt 12 – Grupa Echo SP. z o.o. SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
4	Projekt 151 – Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.08.2019	5 000 PLN
5	Projekt 152 – Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.08.2019	5 000 PLN
6	Projekt 153 – Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
7	Projekt 154 – Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
8	Projekt Echo – 139 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	22.10.2019	5 000 PLN
9	Projekt Echo – 140 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	04.11.2019	5 000 PLN
10	Projekt Echo – 141 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	27.01.2020	5 000 PLN
11	Projekt Echo – 142 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	28.01.2020	5 000 PLN
12	Projekt Echo – 143 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	24.01.2020	5 000 PLN
13	Projekt Echo – 144 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	28.01.2020	5 000 PLN
14	Projekt Echo – 145 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.01.2020	5 000 PLN

ZMNIĘSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	Echo Prime Assets BV z siedzibą w Amsterdamie	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	24.06.2019	24 141 141 EUR

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
1	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o.-S.K.A.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	01.02.2019
2	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na Perth Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	01.03.2019
3	Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na Echo – Arena Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach	01.03.2019
4	City Space – GP Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	20.03.2019
5	City Space Management Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	26.03.2019
6	Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
7	Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
8	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
9	Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
10	Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
11	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Cornwall Investments Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
12	Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Stranraer Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	31.05.2019
13	Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Dagnall Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	25.06.2019
14	Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Umowa sprzedaży akcji w spółce Echo Investment S.A. na Potton Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	25.06.2019
15	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce Projekt 150 – Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.A Sp. Komandytowa na Shanklin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	20.08.2019
16	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów w spółce Echo Investment S.A. na Selmer Investments Sp. z o.o. SP. K. z siedzibą w Warszawie	20.08.2019
17	Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.A.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Cornwall Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	31.07.2019
18	Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.A.	Zmiana firmy spółki na Face2Face – Stranraer Sp z o.o. SKA	31.07.2019
19	Cornwall Investments Sp. z o.o. SK	Zmiana firmy spółki na React – City Space – GP Sp z o.o. Sp.k.	06.08.2019
20	Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana firmy spółki na React – Dagnall Sp z o.o. SKA	30.07.2019
21	Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K	Zmiana firmy spółki na Projekt 146 – City Space – GP Sp. z o. o. Sp.k	04.07.2019
22	Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K	Zmiana firmy spółki na Projekt 145 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.	02.07.2019
23	Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. SK	Zmiana firmy spółki na ZAM – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp.k.	26.09.2019
24	Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana firmy spółki na Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	07.10.2019
25	Villea Investments Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Projekt Echo 129 Sp. z o.o. na rzecz Echo Investment S.A.	24.10.2019

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
26	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Grupa Echo Sp. z o.o. na rzecz Selmer Investments Sp. z o.o. S.K.	24.10.2019
27	R4R Poland Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	04.11.2019
28	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	18.12.2019
29	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Sprzedaż akcji spółki przez Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na rzecz Echo Investment S.A.	23.12.2019
30	Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Sprzedaż akcji spółki przez Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na rzecz Echo Investment S.A.	23.12.2019
31	Projekt 150 – Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. S.K	Zmiana firmy spółki na Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2019

Zobowiązania finansowe

21.1 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	BRAK	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	100 000	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			645 000				
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Razem			433 832				
Obligacje razem			1 078 832				

21.2 Kredyty

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R.

Nazwa projektu	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Libero	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. K.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A.	67 566 EUR	67 228 EUR	Marża + EURIBOR 3M	22.11.2022
Galeria Młociny	Berea Sp. z o.o.*	Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego	**56 100 EUR	54 233 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025
			10 350 PLN	3 548 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.04.2020
Moje Miejsce I i II	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	50 280 EUR	23 910 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023
			16 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	87 386 EUR	8 207 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027
			17 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2022
West 4 Business Hub I	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Millennium S.A.	20 630 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2023
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2021
Face 2 Face I i II	Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	64 997 EUR	12 003 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2023
			18 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2021
React I	React – Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	19 200 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	01.12.2022
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	01.12.2022
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	50 000 EUR	29 794 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2021
Resi4Rent* - I transza projektów	SO SPV 101 Sp. z o.o./ SO SPV 103 Sp. z o.o./ R4R Warszawa Browary Sp. z o.o./ R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	konsorcjum którego agentem jest PeKaO S.A.	77 600 PLN	40 817 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2026
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o./ R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o./ R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o./ R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander S.A. / Helaba AG	62 715 PLN	-	Marża + WIBOR 1M	27.06.2027
		Razem	416 159 EUR	195 375 EUR		
			209 665 PLN	44 365 PLN		

* W spółkach - kredytobiorcach Echo Investment ma 30% udziałów, w związku z czym w pozycji prezentuje 30% wartości kredytu.

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

Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone standardowymi zabezpieczeniami takimi jak 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.

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Stan zadłużenia	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.*	75 000	65 452	WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	75 000	WIBOR 3M + marża	26.03.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	73 422	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	250 000	213 874			

* Dostępna kwota kredytu na 31.12.2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 0,2 mln PLN.

** W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln PLN Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln PLN oraz sublimit do kwoty 25 mln PLN przeznaczony na gwarancje. Na 31.12.2019 r. wolny limit na gwarancje wynosił 24,2 mln PLN.

Zobowiązania pozabilansowe

22.1 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.12.2019 R.

Gwarant	Dłużnik	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Horta Sp. z o.o.	21 293	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 104 Sp. z o.o.	Skua Sp. z o.o.	25 551	do 31.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy master lease dot. biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	997	do 31.07.2020	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	38 857	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A.. Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	40 533	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A.. Gwarancja wystawiona w EUR.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.12.2019 R.**

Gwarant	Dłużnik	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 339	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	23 422	do 26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	37 048	do 21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska, PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	39 604	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Beria Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o. / Forum 60 FIZ	IB 14 FIZAN	76 126	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A	A 19 Sp. z o.o.	25 551	do 4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. (projekt Midpoint 71) wynikających z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	16 258	do 15.11.2020	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtalska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszczańska

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.12.2019 R.**

Gwarant	Dłużnik	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Property Poznań 1 Sp. z o.o. / Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k. / Echo SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	84 809	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczek wpłaconych przez spółki R4R zgodnie z przedwstępnymi umowami sprzedaży nieruchomości: (i) Wrocław, Kępa Mieszcząńska, (ii) Warszawa, Browary E. Echo SPV 7 Sp. z o.o. przystąpiło do umów przedwstępnych w charakterze dłużnika solidarnego odpowiedzialnego za zobowiązania sprzedających.
Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	132 733	do 31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	540	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	DH Supersam Kato- wice Sp. z o.o. Sp.k.	359	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Katowice	758	do 16.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	LUX Europa III S.a.r.l.	93 432	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k. wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k.	LUX Europa III S.a.r.l.	46 844	do 03.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k. wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.12.2019 R.**

Gwarant	Dłużnik	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Projekt 133 - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp. k.	753	do 28.02.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 4.11.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp. k.	753	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	1 184	do 09.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp. k.	50	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo-SPV 7 Sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. k. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	42	do 28.02.2021	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	68 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja nieprzekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	4 557	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	wystawiona na rzecz Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	1 008	do 30.06.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
I SPÓŁKI Z GRUPY NA 31.12.2019 R.**

Gwarant	Dłużnik	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	34 352	do 9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za Galerie Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp. k.
Echo Investment S.A.	Berea Sp. z o.o.	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	20	do 22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Berea Sp. z o.o.	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	103	do 29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Skua Sp. z o.o.	24	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Horta Sp. z o.o.	594	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Echo Investment S.A.	Projekt 12 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	do 30.06.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązań Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. pomiędzy Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. a Tesco (Polska) Sp. z o.o. Ze względów na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Razem			1 183 103		

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszo-

wych, zobowiązania pozabilansowe z tego tytułu nie są wykazywane w powyższej tabeli.

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

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	15.12.2019	420 000	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane ze sprzedażą projektu Q22 w Warszawie.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	20.12.2019	4 616	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.K.A. wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	SO SPV 103 Sp. z o.o.	18.12.2019	67 086	Gwarancja zwrotu zaliczki wpłaconej przez spółkę SO SPV 103 Sp. z o.o. zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości Wrocław, Rychtalska
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A. oraz Bank BNP Paribas S.A.	22.11.2019	57 928	Gwarancja zabezpieczenia przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Galeria Libero w Katowicach.
Wygaśnięcie	Raiffeisen Bank S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	12.2019	2 158	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	22.10.2019	20	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
Udzielenie	Echo Investment S.A.	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	21.10.2019	103	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	17.12.2019	24	Gwarancja bankowa wystawiona przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	17.12.2019	594	Gwarancja bankowa wystawiona przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Udzielenie	Projekt 12 – Grupa Echo sp. z o.o. SKA	Tesco (Polska) sp. z o.o.	31.10.2019	n/d	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązań Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 30.07.2019 r. pomiędzy Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. a Tesco (Polska) Sp. z o.o. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.

22.2 Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R.

Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Plac Unii City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 432	do 04.07.2026	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogli 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.	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 646	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. k. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Sagittarius – Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp. k.	Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do 01.08.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu z 2.08.2018 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 27.09.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Supersam City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	PKO Leasing S.A.	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki Supersam City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 06.12.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Tryton – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Grenkeleasing Sp. z o.o.	297	do 22.11.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Tryton – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy najmu zawartej 22.11.2018 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 05.02.2024	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k. wynikających z umowy najmu zawartej 5.02.2019 r.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o./Echo – Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	30 027	do 21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy sprzedaży.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o./Echo – Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	do 31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius – Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp. k. wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Razem			195 667		

W 2019 r. nie było zmian w strukturze poręczeń.

Polityka dywidendowa i dywidenda

23.1 Polityka dywidendowa

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

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

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

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

23.2 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2018 r.

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

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

0,50 pln

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

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. z 25 czerwca 2019 r., zysk netto osiągnięty przez spółkę w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki jako dywidenda.
2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona w dniu

19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018.

Akcjonariusze zdecydowali również, że niepodzielony wynik finansowy (zysk) z lat ubiegłych w wysokości 2 243 582 zł, powstały w związku ze zmianą zastosowanych przez spółkę zasad polityki rachunkowości, ZWZA przeznaczyło na Fundusz Dywidendowy.

23.3 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2019 r.

Zarząd Echo Investment podjął 11 września 2019 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2019. Łączna kwota zaliczki dywidendowej wyniosła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Nie przekroczyła ona połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 r. powiększonego

o kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy (Fundusz Dywidendowy) oraz pomniejszonego o niepokryte straty i wartość akcji własnych. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 21 października 2019 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 14 października 2019 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

0,50 PLN

Wysokość wypłaconej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2019 r.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności

i założonej struktury finansowania. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Spółki i Grupy na koniec grudnia 2018 r. świadczy o stabilnej kondycji finansowej, czego dowodem są poniższe wskaźniki.

24.1 Dla Echo Investment S.A.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wzrost wskaźników marży zysku operacyjnego spowodowany jest głównie mniejszym odpisem z tytułu pożyczek i obligacji od spółek zależnych. Spadek wskaźnika marży zysku bilansowego oraz stóp zwrotów ROA i ROE wynika z faktu, że w 2018 r. spółka wykazała znaczący zysk z umorzenia certyfikatów FIZ.

Wskaźnik marży zysku operacyjnego
(zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto
(zysk netto/przychody)

Stopa zwrotu z aktywów ROA
(zysk netto/aktywa ogółem)

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE
(zysk netto/kapitał własny)

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW RENTOWNOŚCI

	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	26%	13%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	7%	10%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	1%	2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	2%	3%

WSKAŹNIK ROTACJI

Rotacja uwarunkowana jest specyfiką prowadzonej działalności. Ze względu na fakt, że do zapasów zalicza się nabyte prawa własności oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, cykl ten zawsze będzie dłuższy w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych. Na wskaźniki będą mieć wpływ niższe przychody ze sprzedaży (niższe przychody z tytułu usług realizacji inwestycji od jednostek powiązanych). Ponadto na wskaźnik rotacji należności wpłynął wzrost udzielonych pożyczek do spółek powiązanych.

Należności handlowe nie uległy znaczącym zmianom.

Na wskaźnik rotacji zobowiązań, oprócz spadku przychodów, wpływ miał wzrost zobowiązań handlowych.

Rotacja zapasów w dniach

(stan zapasów *360 / przychody)

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach

(stan należności krótkoterminowych *360 / przychody)

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach

(stan zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług *360 / przychody)

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ROTACJI

	31.12.2019	31.12.2018
Rotacja zapasów w dniach	244	169
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	754	314
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	61	27

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wskaźniki płynności są na podobnych poziomach do roku poprzedniego - utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Na brak znaczących różnic miał wpływ wzrost zobowiązań krótkoterminowych, przy jednoczesnym wzroście środków pieniężnych.

Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW PŁYNNOŚCI

	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,94	1,91
Wskaźnik szybki (quick ratio)	1,57	1,41
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,43	0,47

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznych, co świadczy o dobrej kondycji Spółki.

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa ogółem)

Spadek tego wskaźnika wynika ze spadku kapitałów własnych (wypłata dywidendy), przy jednoczesnym wzroście wartości aktywów (wzrost wyceny udziałów we wspólnym przedsięwzięciu Resi4Rent - Wrocław, Rychtalska) oraz środków pieniężnych.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami

własnymi (kapitał własny / aktywa trwałe)

Niewielki spadek wskaźnika wynika z równoległego spadku wartości aktywów trwałych (przeniesienie części pożyczek z długoterminowych do krótkoter-

minowych) oraz spadku kapitałów własnych (wypłata dywidendy).

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wzrost wskaźnika wynika z szybszego wzrostu zobowiązań (wzrost wartości kredytów, otrzymanych zaliczek i kaucji) od wzrostu wartości aktywów ogółem (wzrost wyceny udziałów we wspólnym przedsięwzięciu Resi4Rent: Wrocław, Rychtalska) oraz środków pieniężnych.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wzrost wskaźnika wynika ze wzrostu zobowiązań ogółem przy jednoczesnym spadku kapitału własnego spowodowanym wypłatą dywidendy.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA

	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	43%	52%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	69%	72%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	57%	47%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	132%	90%

24.2 Dla grupy kapitałowej Echo Investment

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Spadek marży zysku operacyjnego i bilansowego wynika z szybszego wzrostu przychodów (więcej przekazanych mieszkań) niż wzrost zysku operacyjnego (mniejsza wartość zysku z wyceny nieruchomości) oraz zysku netto (zyski/strata ze spółek współkontrolowanych). Spadek stopy zwrotu z aktywów wynika z dużego przyrostu wartości aktywów (nieruchomości inwestycyjnych w budowie i zapasy - nowe zakupy, nakłady realizacyjne na projekty).

Wskaźnik marży zysku operacyjnego

(zysk operacyjny/przychody)

Wskaźnik marży zysku bilansowego netto

(zysk netto/przychody)

Stopa zwrotu z aktywów ROA

(zysk netto/aktywa ogółem)

Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE

(zysk netto/kapitał własny)

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	51%	57%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	34%	43%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	6%	8%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	19%	20%

WSKAŹNIKI ROTACJI

Wskaźniki rotacji w Grupie uwarunkowane są specyfiką prowadzonej działalności, która wiąże się z dłuższym cyklem realizacji projektów w stosunku do innych branż. Ze względu na fakt, że do zapasów w Grupie zalicza się nabyte prawa własności, prawa wieczystego użytkowania oraz nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych na sprzedaż projektów deweloperskich, należy pamiętać że cykl ten zawsze będzie długi w porównaniu z innymi branżami, np. takimi jak produkcja dóbr szybko zbywalnych.

Rotacja zapasów w dniach

(stan zapasów *360/przychody)

Wzrost wskaźnika wynika z większej dynamiki wzrostu zapasów w stosunku do przychodów ze sprzedaży.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach

(stan należności krótkoterminowych *360/przychody)

Spadek tego wskaźnika wynika ze spadku należności przy wzroście przychodów ze sprzedaży. Wiąże się to między innymi z dużą liczbą przekazanych mieszkań.

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

(stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług *360 / przychody)

Spadek wskaźnika spowodowany jest większą dynamiką przychodów ze sprzedaży niż stanu zobowiązań.

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ROTACJI

	31.12.2019	31.12.2018
Rotacja zapasów w dniach	430	390
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	84	152
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach	133	158

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wskaźniki płynności, mimo niewielkiego spadku utrzymują się nadal na wzorcowych poziomach, co świadczy o stabilnej sytuacji płynnościowej Grupy. Spadek wskaźników wynika z szybszego tempa wzrostu zobowiązań. Wynika to z trzech czynników: nowego podejścia do leasingu i jego wyceny zgodnie ze standardami, zwiększonymi wpłatami zaliczek na mieszkanie oraz wzrostu zobowiązań finansowych.

Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW PŁYNNOŚCI

	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,58	1,84
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,69	0,96
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,46	0,57

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)

Wskaźnik pozostaje bezpiecznym poziomie, a jego niewielki spadek spowodowany jest przez szybsze tempo wzrostu aktywów w stosunku do kapitałów własnych.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa trwałe (dodano aktywa trwałe przeznaczone dla sprzedaży))

Spadek tego wskaźnika wynika z większej dynamiki wzrostu wartości aktywów trwałych (nowe zakupy, wyceny nieruchomości, wydatki inwestycyjne) w stosunku do dynamiki wzrostu kapitałów własnych (wypłata dywidendy).

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wzrost tego wskaźnika wynika z szybszego wzrostu zobowiązań, na co miała wpływ wycena zobowiązań z tytułu leasingu oraz wzrost zadłużenia finansowego.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wzrost tego wskaźnika wynika ze wzrostu zadłużenia przy mniejszym wzroście kapitału własnego (spowodowanego m.in. wypłatą dywidendy).

WARTOŚCI WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA

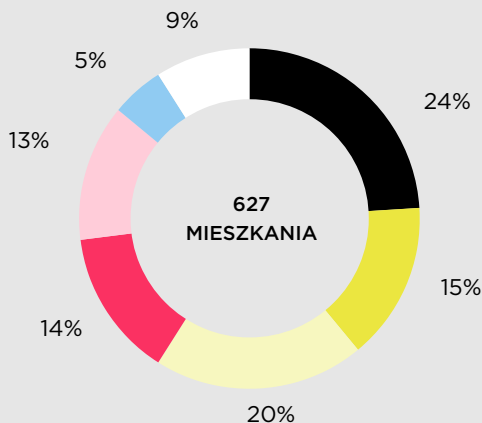
	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	32%	38%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	53%	63%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	62%	53%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	190%	141%

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2019 r. oraz w czwartym kwartale 2019 r.

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

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 672 mieszkań.

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



- - Browary Warszawskie B, Warszawa
- - Browary Warszawskie C, Warszawa
- - Reset I, Warszawa
- - Osiedle Perspektywa III, Poznań
- - Rydla 32, Kraków
- - Osiedle Jarzębinowe V, Poznań
- - pozostałe

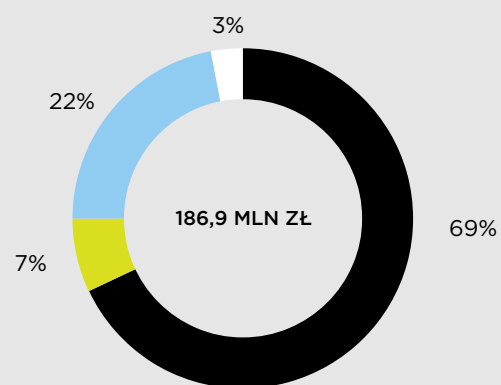
c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

b. Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 186,9 mln zł.

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



- - Biura przy Willi I i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K, GH), Warszawa
- - Face2Face I, Katowice
- - Midpoint 71, Wrocław
- - inne (pozycja zawiera m.in. React I w Łodzi, West IV Business Hub we Wrocławiu, Face2Face II w Katowicach, Libero w Katowicach oraz Moje Miejsce I w Warszawie)

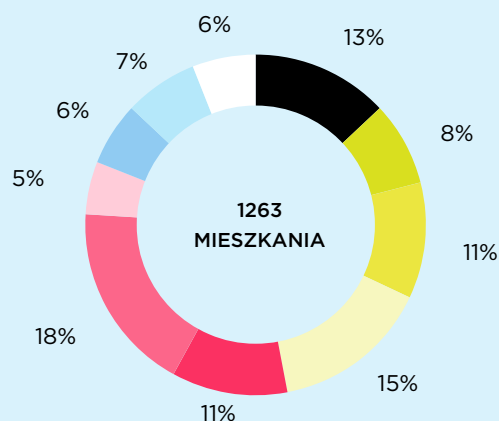
f. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

g. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2019 r.:

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 1263 mieszkań.

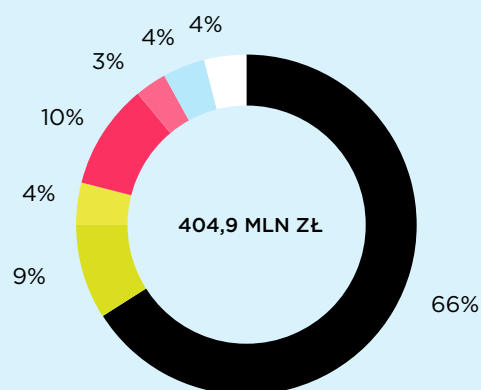
UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- - Browary Warszawskie B, Warszawa
- - Browary Warszawskie C, Warszawa
- - Reset I, Warszawa
- - Osiedle Perspektywa II oraz III, Poznań
- - Osiedle Jarzębinowe V, Poznań
- - Zebra, Wrocław
- - Dom pod Wilgą III, Kraków
- - Nowa Dzielnica, Łódź
- - Rydla 32, Kraków
- - pozostałe

b. Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 404,9 mln zł.

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



- - Biura przy Willi I i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K, GH), Warszawa
- - Face2Face I, Katowice
- - Face2Face II, Katowice
- - Midpoint 71, Wrocław
- - React I, Łódź
- - Moje Miejsce I, Warszawa
- - inne (pozycja zawiera m.in. zysk z wyceny West IV Hub I, Libero)

c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

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

g. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

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

Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

POZYTYWNE:

- wysoka aktywność inwestycyjna podmiotów kupujących nieruchomości komercyjne,
- wysokie tempo rozwoju i plany ekspansji polskich i zagranicznych firm (ze szczególnym uwzględnieniem sektora usług wspólnych) i wynikające z tego zapotrzebowanie na powierzchnię biurową,
- wysoka dynamika sprzedaży detalicznej i optymizmu konsumenckiego, co wpływa na rozwój rynku centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- utrzymujący się na niższym poziomie niż w Europie Zachodniej wskaźnik powierzchni biur na 1000 mieszkańców,
- strukturalny deficyt mieszkań,
- utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce,
- dobra kondycja polskiego sektora finansowego.

NEGATYWNE:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne,
- zmienność kursów walut obcych (EUR),
- niepewność co do poziomu stóp procentowych,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej (nowelizacja ustaw podatkowych) i monetarnej w Polsce.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

POZYTYWNE:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- ugruntowana pozycja Grupy na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością na Giełdzie Papierów Wartościowych, Certyfikatem Dewelopera, przynależnością do organizacji branżowych i biznesowych,
- współpraca z bankami o stabilnej sytuacji finansowej w zakresie kredytowania, lokowania nadwyżek i współpracy na rynku transakcji pochodnych, transakcji walutowych i stóp procentowych,
- dobra współpraca ze stabilnymi i renomowanymi partnerami
- najemcami, wykonawcami, dostawcami i kupującymi nieruchomości,
- struktura organizacyjna, z wyodrębnionymi działami odpowiedzialnymi za generowanie zysków z działalności swojego segmentu, a także prowadzą projekty całościowo, tj. od zakupu działki aż po najem lub sprzedaż,
- uregulowana sfera prawna (brak postępowań sądowych zagrożających Spółce),
- doświadczona kadra,

NEGATYWNE:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych (m.in. pozyskiwanie pozwoleń na budowę lub użytkowanie, oczekiwanie na zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, itp.),
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą liczbą realizowanych projektów.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN]

	2019					2018				
	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, wspólniczych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, wspólniczych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Nicklas Lindberg	1 076 227	20 861 365	2 192 026	843 250	24 972 867	1 642 625	636 083	1 992 623	-	4 271 331
Maciej Drozd	753 413	359 100	721 999	1 080	1 835 592	845 162	420 000	572 579	-	1 837 741
Piotr Gromniak (zrezygnował 31.12.2018 r.)	-	-	-	-	-	244 200	120 000	856 000	-	1 220 200
Artur Langner	233 973	167 400	850 800	4 002	1 256 175	243 600	210 045	986 090	-	1 439 735
Marcin Materny	240 000	125 280	702 842	8 676	1 076 798	247 350	216 000	890 000	-	1 353 350
Rafał Mazurczak	200 000	180 000	814 032	8 676	1 202 708	246 539	216 000	877 032	-	1 339 571
Waldemar Olbryk	702 000	386 100	-	6 704	1 094 804	707 280	150 645	-	-	857 925
Małgorzata Turek (powołana 7 marca 2019 r.)	217 857	-	467 500	3 702	689 059	-	-	-	-	-
Razem	3 423 470	22 079 245	5 749 199	876 090		4 176 756	1 968 773	6 174 324	-	
Wynagrodzenia roczne razem					32 128 003					12 319 853

SYSTEM PREMIOWY PREZESA ZARZĄDU

Kontrakt managerski Nicklasa Lindberga z 18 kwietnia 2016 r. przewiduje wynagrodzenie premiowe składające się z dwóch części:

- podstawowej, wypłaconej za rok 2019 i objętej kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- dodatkowej.

Wartość wynagrodzenia premiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment S.A. powyżej wartości bazowej, która ustalona jest na poziomie 7,5 PLN minus skumulowana wartość dywidendy na akcję. Umowa przewiduje odpowiednią kwotę premii na wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie premiowe podlega wypłacie na koniec Umowy. W 2017 r. Nicklas Lindberg, na podstawie podpisanego aneksu do umowy, otrzymał jednorazową płatność na poczet dodatkowego wynagrodzenia premiowego w wysokości 3 392 000 zł brutto (kwota ta została pomniejszona o zaliczkę na poczet podatku dochodowego). W związku ze sprzedażą większościowego pakietu akcji Echo Investment, bonus motywacyjny został wypłacony w grudniu 2019 r. w wysokości 19 579 000 zł.

W styczniu 2020 r. Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych podpisali nowe kontrakty managerskie na okres 5 lat. Warunki zatrudnienia będą zbliżone do dotychczasowych, natomiast warunki wypłaty wynagrodzenia premiowego zostaną określone do czerwca 2020 r.



WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenia i premie zgodnie z modelem wynagradzania opisanym w „Regulaminie pracy zarządu”, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej 21 marca 2013 r. System premiowy opiera się o umowę zgodną z metodologią MBO (zarządzanie przez cele, ang. Management by Objectives) i jest powiązany z wynikami firmy. Każdy Członek Zarządu może otrzymać premię roczną wyrażoną w wielokrotności wynagrodzenia podstawowego, uzależnioną od realizacji kluczowych celów biznesowych, na które ma wpływ w zakresie swojego obszaru odpowiedzialności. Jednocześnie wszyscy Członkowie Zarządu mają wspólne cele, których realizacja poniżej oczekiwanego poziomu będzie powodować pomniejszenie premii. Każdorazowo wysokość wynagrodzenia oraz premii Członków Zarządu potwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej.

W 2019 r., oprócz celów szczegółowych ustalanych dla każdego Członka Zarządu zgodnie z jego zakresem odpowiedzialności, Rada Nadzorcza ustaliła dla Zarządu cztery cele wspólne, które dotyczyły sprzedaży nieruchomości, bezpieczeństwa na budowach, wzmocnienia systemów wewnętrznych oraz wzmocnienia kompetencji pracowników.

W 2019 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	Z Echo Investment S.A.	2019	Z Echo Investment S.A.	2018
		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah	-	-	-	-
Laurent Luccioni	-	-	-	-
Mark E. Abramson	180 000	-	130 333	-
Maciej Dyjas	60 000	-	60 000	-
Stefan Kawalec	180 000	-	180 000	-
Nebil Senman	60 000	-	60 000	-
Sebastian Zilles	-	-	-	-
Razem	480 000	-	430 333	-

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej ustalane są w formie uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki. Obecnie obowiązującą jest uchwała nr 23 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 25 kwietnia 2018 r., która ustala wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej następująco:

- miesięczne wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 10 000 zł brutto,
- miesięczne wynagrodzenie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - 7 000 zł brutto,
- miesięczne wynagrodzenie Członka Rady Nadzorczej - 5 000 zł brutto,

- dodatkowe miesięczne wynagrodzenie dla przewodniczących i wiceprzewodniczących komitetów Rady Nadzorczej - 10 000 zł brutto.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem powierzonych im funkcji, w szczególności - kosztów przejazdów na miejsce posiedzeń Rady Nadzorczej i z powrotem, koszty indywidualnego nadzoru oraz koszty zakwaterowania i wyżywienia.

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

W 2019 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Sezonowość lub cykliczność działalności

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale lecz

z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała najwięcej mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami

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

Wpływ wyników za 2019 r. na realizację prognoz finansowych

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W 2019 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze własnościowej akcji lub obligacji

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani 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.

Informacje o pożyczkach udzielonych w 2019 r., w tym podmiotom powiązanym

PODSTAWOWE DANE O NAJWIĘKSZYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31.12.2019 [TYS. PLN]

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	126,9	EURIBOR 3M + marża	30.09.2021
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	121,1	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Echo Investment S.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	71,4	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Echo Investment S.A.	Villea Investments Sp. z o.o.	63,4	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
Echo Investment S.A.	Berea Sp. z o.o.	47,4	EURIBOR 3M + marża	30.06.2020
Echo Investment S.A.	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	43,8	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
Echo Investment S.A.	Echo Aurus Sp. z o.o.	43,6	WIBOR 3M + marża	31.12.2022
Echo Investment S.A.	Zam - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	27,7	WIBOR 3M + marża	31.12.2025
Echo Investment S.A.	Perth Sp.z o.o.	26,0	WIBOR 3M + marża	31.12.2026
Swanage Sp. z o.o.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	24,3	EURIBOR 3M + marża	31.03.2020
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. SKA	Elektrownia Re Sp. z o.o.	23,1	WIBOR 3M + marża	30.06.2020
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.*	19,4	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
Echo Investment S.A.	Echo - Spv 7 Sp. z o.o.	18,4	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	17,5	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
Echo Investment S.A.	Gosford Investments Sp. z o.o.	15,7	WIBOR 3M + marża	31.12.2024
Echo - SPV 7 Sp.z o.o.	Echo - Arena Sp. z o.o.	13,4	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. SKA	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	11,5	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Pudsey Sp. z o.o.	10,7	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA	Projekt 18 Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	10,0	WIBOR 3M + marża	31.12.2020

Umowy z firmą audytorską

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2018 – 2019 Rada Nadzorcza Spółki,

po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewi-

dentów pod nr 130. Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej, zawarł umowę z wybranym audytorem 1 sierpnia 2018 r.

WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE AUDYTOROWI UPRAWNIONEMU DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd i badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.	377 000
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	117 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	89 000
Razem	583 000

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 20 marca 2020 r.

CZĘŚĆ 2

ŁAD KORPORACYJNY



Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2019 r.

Statut Spółki i najważniejsze dokumenty z zakresu ładu korporacyjnego

Najważniejszym dokumentem regulującym kwestie ładu korporacyjnego jest Statut Echo Investment S.A. ustalony w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy powzięte w dniach: 30.06.1994 r.; 19.10.1995 r.; 18.12.1995 r.; 27.06.1996 r.; 28.05.1997 r.; 8.09.1998 r.; 29.06.1999 r.; 29.06.2000 r.; 12.02.2001 r.; 27.03.2001 r.; 26.06.2001 r.; 05.09.2001 r.; 12.08.2002 r.; 6.04.2004 r.; 16.06.2004 r.; 23.12.2004 r.; 30.05.2006 r.; 18.10.2007 r.; 28.05.2009 r.; 6.06.2012 r.; 6.06.2013 r.; 27.10.2015 r.; 28.06.2016 r.; 29.06.2017 r. oraz 16.10.2017 r. Aktualny Statut Spółki jest dostępny na stronie internetowej www.echo.com.pl w zakładce „Relacje inwestorskie - Strategia i ład korporacyjny”.

Inne kwestie z zakresu ładu korporacyjnego są uregulowane w następujących dokumentach:

- Regulamin obrad WZA
- Regulamin Rady Nadzorczej
- Regulamin Pracy Zarządu
- Regulamin Komitetu Audytu.

Wszystkie powyższe dokumenty są dostępne na stronie internetowej www.echo.com.pl w zakładce „Strategia i ład korporacyjny”.

W 2019 r. nie było żadnych zmian w statucie Spółki.

Dobre praktyki spółek notowanych na GPW

Spółka Echo Investment S.A. podlegała w 2019 r. zasadom ładu korporacyjnego, zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjętym uchwałą Rady GPW 13 października 2015 r. Zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 r. i nadal obowiązują. Tekst zbioru powyższych zasad jest dostępny na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, pod adresem www.corp-gov.gpw.pl.

W 2017 i 2018 r. Spółka przeprowadziła przegląd „Dobrych praktyk” i ograniczyła liczbę odstępstw od jej stosowania. Obecnie Spółka stosuje w pełni wszystkie rekomendowane zasady z wyjątkiem poniższych.

„IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.”

Spółka nie zapewnia powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, ale po zakończeniu walnego zgromadzenia udostępniła zapis audiowizualny przebiegu obrad walnego zgromadzenia na swojej stronie internetowej.

„V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.”

Spółka w Kodeksie Postępowania określiła kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. W przypadku zaistnienia konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia, Zarząd i Rada Nadzorcza mają ustaloną praktykę wyłączenia z podejmowania decyzji osoby, której konflikt interesów może dotyczyć. Spółka zobowiązuje się do określenia w odpowiednich procedurach szczegółowych sposobów zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktu interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

„IV.Z.11. Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.”

Przedstawiciele Zarządu są obecni na WZA lub są dostępni dla uczestników WZA, by odpowiadać na pytania. Choć Zarząd zwraca się również do członków Rady Nadzorczej z prośbą o obecność lub dostępność dla Akcjonariuszy, żeby umożliwić odpowiadanie na ich pytania, nie jest w stanie zapewnić obecności przedstawicieli Rady Nadzorczej podczas obrad walnego zgromadzenia. Niezależnie od powyższego Spółka stoi na stanowisku, że to Zarząd Spółki jest jedynym organem upoważnionym i zobowiązanym do udzielania odpowiedzi na podstawie art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych – kompetencja taka nie przysługuje członkom Rady Nadzorczej. Jeśli przedstawiciele Zarządu nie są w stanie odpowiedzieć na pytania Akcjonariusza w trakcie obraz WZA, Spółka zobowiązuje się do odpowiedzi Akcjonariuszowi na zadane pytania w najkrótszym możliwym terminie, z zastrzeżeniem ograniczeń przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

Standardy zalecane przez GPW dla systemu zarządzania zgodnością w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz systemu ochrony sygnalistów

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie opublikowała 8 października 2018 r. „Standardy rekomendowane dla systemu zarządzania zgodnością w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz systemu ochrony sygnalistów w spółkach notowanych na rynkach organizowanych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”. Dokument ma na razie charakter niewiążących rekomendacji dla notowanych spółek. Wśród zaleceń znajdują się:

- a. opracowanie i stosowanie kodeksu antykorupcyjnego;
- b. szkolenie pracowników w zakresie przeciwdziałania korupcji;
- c. wprowadzenie klauzul antykorupcyjnych w swoich umowach;
- d. opracowanie i stosowanie polityki w zakresie wręczenia i przyjmowania upominków;
- e. opracowanie i stosowanie polityki w zakresie sponsoringu i darowizn;
- f. wdrożenie procedury ułatwiającej zgłaszanie naruszeń przez tzw. sygnalistów (whistle-blowers);
- g. ustanowienie funkcji zarządzania zgodnością.

Na koniec 2019 r. Echo Investment wypełnia wszystkie z powyższych rekomendacji z wyjątkiem ostatniej, dotyczącej ustanowienia funkcji zarządzania zgodnością. W Echo Investment zarządzanie zgodnością mieści się w obowiązkach kilku pracowników działu prawnego oraz m.in. Komitetu ds. Etyki.

W 2018 r. Zarząd Echo Investment powołał Komitet ds. Etyki, do zadań którego należy m.in. czuwanie nad prawidłową realizacją procedur i stosowaniem się do przyjętych kodeksów, regulaminów i innych regulacji wewnętrznych, w szczególności Kodeksu antykorupcyjnego i procedury zawierania i realizacji umów darowizn, sponsoringu i podobnych. W skład Komitetu wchodzi:

- członek Zarządu Spółki wyznaczony uchwałą Zarządu Spółki lub decyzją Prezesa Zarządu;
- dyrektor biura prawnego Echo lub inny członek biura prawnego (radca prawny lub adwokat) wyznaczony przez dyrektora biura prawnego;
- członek działu marketingu lub komunikacji wyznaczony uchwałą Zarządu Spółki lub decyzją Prezesa Zarządu.

Aktualnie są to:

- Maciej Drozd, wiceprezes ds. finansowych,
- Rafał Zboch, dyrektor działu prawnego,
- Emil Górecki, manager ds. komunikacji.

Kodeks antykorupcyjny

Zarząd Echo Investment wprowadził 17 września 2018 r. Kodeks Antykorupcyjny, który określa, kto jest uznawany za osobą publiczną lub jej osobę najbliższą, na jakich zasadach pracownicy Echo Investment mogą kontaktować się z osobami publicznymi, a także jakie środki ostrożności są wymagane przy podejmowaniu takich tematów z osobami publicznymi, jak darowizny i sponsoring, zaproszenia, pokrycie kosztów zakwaterowania, wyżywienie, nieoficjalne, prywatne spotkania, prezenty i upominki okolicznościowe, umowy pośrednictwa w kontaktach z administracją publiczną czy inne umowy z osobami publicznymi.

ZATRUDNIANIE OSÓB PUBLICZNYCH

Kodeks antykorupcyjny określa też zasady zatrudniania osób publicznych lub osób z nimi blisko związanych. Według niego, zawsze odbywa się ono w standardowym trybie, zgodnie z procedurami rekrutacyjnymi i na przyjętych w firmie warunkach, ale dodatkowo elementem każdej rekrutacji jest ocena ryzyka, jakie niesie za sobą zatrudnienie osoby pełniącej – obecnie lub w przeszłości – funkcję publiczną. Jeśli dział HR zidentyfikuje potencjalne ryzyko, informuje o nim Komitet ds. Etyki, która po zbadaniu sprawy wydaje rekomendacje dotyczące kontynuacji procesu rekrutacji. Pracownicy Echo Investment są również zobowiązani do poinformowania Komitetu, jeśli osoba z nimi blisko związana została osobą publiczną.

WSPÓŁPRACA Z POŚREDNIKAMI ZWIĄZANA Z KONTAKTAMI Z ADMINISTRACJĄ

W kontaktach z administracją publiczną Echo Investment często korzysta z pośredników – np. architektów. By podjąć współpracę z nowym podmiotem – pośrednikiem, którego zadaniem będzie zabieganie o uzyskanie decyzji, uzgodnień i innych postanowień urzędowych, pracownicy Echo Investment obowiązują następująca procedura:

1. Analiza opinii o danym partnerze, który miałby pośredniczyć w kontaktach z administracją;
2. Stwierdzenie, czy nie istnieją powiązania pomiędzy potencjalnym pośrednikiem a osobami publicznymi lub osobami blisko z nimi związanymi;
3. Odebranie od pośrednika oświadczenia o zapoznaniu się z Kodeksem Postępowania i Kodeksem Antykorupcyjnym Echo Investment;
4. Odebranie od pośrednika oświadczenia, że żadna część wypłaconego przez Echo Investment wynagrodzenia nie zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów udzielania korzyści majątkowych i osobistych osobom pełniącym funkcje publiczne.

Do zawarcia umowy z nowym podmiotem, który będzie pośredniczył w kontaktach z administracją i urzędami, wymagana jest zgoda Komitetu ds. Etyki. W przypadku podejrzenia nieprawidłowości we współpracy z pośrednikiem, Komitet może również podjąć działania wyjaśniające. Również każda okoliczność sugerująca jakiegokolwiek nieetyczne lub sprzeczne z zasadami działania partnerów biznesowych powinna być zgłoszona do Komitetu ds. Etyki.

KONTAKTY Z PARTNERAMI BIZNESOWYMI

Pracownicy Echo Investment uczestniczący w transakcjach z podmiotami trzecimi mają obowiązek lojalnie reprezentować interesy Spółki, zaś kontrahenci mają zapewnione uczciwe traktowanie na warunkach ustalanych wyłącznie w oparciu o przejrzyste przesłanki natury biznesowej. Wszelkie sytuacje konfliktu interesów wśród pracowników podlegają zgłoszeniu w trybie określonym w Kodeksie Postępowania. Zgłoszeniu do Komitetu ds. Etyki podlegają ponadto wszelkie próby prowadzenia spraw spółki, lub spółek z grupy, z wykorzystaniem nieetycznych metod. Pracownicy Echo Investment powinni zwracać uwagę i informować na bieżąco Komitet ds. Etyki o okolicznościach sugerujących jakiegokolwiek nieetyczne lub sprzeczne z zasadami działania partnerów biznesowych. Komitet, po powzięciu takiej informacji, niezwłocznie podejmuje czynności mające na celu zweryfikowanie wskazanych okoliczności i podjęcie decyzji co do dalszej współpracy z danym partnerem biznesowym.

Echo Investment oczekuje przestrzegania zasad wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów antykorupcyjnych od wszystkich swoich partnerów biznesowych. W tym celu, Dział Prawny, przygotowując lub opiniując projekty umów zawieranych przez Echo Investment lub spółki z grupy, dba, aby znajdowały się w nich klauzule antykorupcyjne adekwatne do natury zobowiązań wynikających z danej umowy.

AUDYT

Zgodność z postanowieniami Kodeksu Antykorupcyjnego, jak również wykonywanie obowiązków w nim przewidzianych przez pracowników oraz Komitet ds. Etyki, podlega okresowemu badaniu dokonywanemu przez dział audytu wewnętrznego.

Pełna treść Kodeksu Antykorupcyjnego jest dostępna na stronie internetowej www.echo.com.pl w zakładce „Strategia i ład korporacyjny”.

Procedura zawierania i realizacji umów darowizn, sponsoringu i podobnych

Echo Investment wdrożyło 17 września 2018 r. procedurę zawierania i realizacji umów darowizn, sponsoringu i podobnych, w celu zapewnienia transparentnego i efektywnego wydatkowania środków na polu społecznej odpowiedzialności w biznesie, w zgodzie z powszechnie obowiązującym prawem oraz wewnętrznymi procedurami i standardami etycznymi. Procedura obowiązuje wszystkie spółki z grupy Echo i znajduje zastosowanie dla wszystkich umów darowizny i sponsoringu, a także dla wszystkich umów podobnych, na podstawie których spółki te zobowiązują się przekazać środki finansowe lub rzeczowe na rzecz podmiotu trzeciego, w celu wsparcia inicjatyw, przedsięwzięć lub wydarzeń o charakterze charytatywnym, społecznym, kulturalnym, sportowym lub branżowym.

Procedura znajduje się pod ścisłym nadzorem Komitetu ds. Etyki. Wprowadziła szczegółową ścieżkę postępowania z wnioskami i sprawami związanymi z działalnością charytatywną, sponsoringową itp., w których potencjalnym darczyńcą jest Echo Investment lub spółka z grupy. Obejmuje ona m.in. wniosek o wsparcie, badanie potencjalnego beneficjenta, postępowanie w przypadku, kiedy z wnioskodawcą związana jest osoba publiczna, a także późniejszy monitoring wykorzystania przyznanego wsparcia.

Kodeks postępowania

W celu wzmocnienia kultury korporacyjnej oraz w ramach zarządzania ryzykiem, zarząd Echo Investment podjął 14 grudnia 2016 r. decyzję o wprowadzeniu Kodeksu Postępowania, który określa wartości firmy oraz normy etyczne, jakie są wymagane w relacjach z pracownikami, akcjonariuszami, administracją i społecznościami lokalnymi. Kodeks porządkuje takie zagadnienia, jak stosunki między pracownikami i przełożonymi czy relacje z partnerami biznesowymi i innymi zainteresowanymi stronami. Określa także sposób postępowania w trudnych sytuacjach, jak konflikt interesów, podejrzenie nieprawidłowości, propozycja korupcyjna czy współpraca z kooperantami o złej reputacji.

W 2018 r. Echo Investment przeprowadziło szereg obowiązkowych szkoleń z zakresu etyki, głównie w oparciu o Kodeks Postępowania. Każdy z pracowników wziął udział w szkoleniu warsztatowym, prowadzonym przez członków zarządu Spółki oraz prawników specjalizujących się w zarządzaniu zgodnością (compliance), a także szkoleniu on-line, zakończonym obowiązkowym egzaminem.

System zgłaszania nieprawidłowości

W 2017 r. w Spółce wprowadzone zostały system zgłaszania nieprawidłowości i procedura ich rozpatrywania, które promują etykę w codziennej pracy, dają pracownikom poczucie bezpieczeństwa i wspierają transparentność działania w firmie. Pozwalają one pracownikom na anonimowe informowanie o zaobserwowanych nieetycznych czy nielegalnych działaniach, które łamią prawo, wewnętrzne regulacje czy zasady współżycia społecznego. System funkcjonuje przy współpracy z zewnętrzną firmą Linia Etyki.

Inne procedury i polityki

Echo Investment wprowadziło także inne procedury i polityki szczegółowe, dotyczące m.in. wyboru firmy audytorskiej, zakupu usług nieaudytowych, politykę środowiskową czy politykę bezpieczeństwa. Ich wprowadzenie usprawnia i automatyzuje proces zarządzania szczegółowymi obszarami działalności Echo Investment oraz ułatwia kontrolę efektywności. Treść wspomnianych procedur i polityk jest dostępna na stronie internetowej www.echo.com.pl w zakładce „Strategia i ład korporacyjny”.

Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259).

Efektywność i prawidłowe działanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem zapewniają następujące cechy:

- ustalona i przejrzysta struktura organizacyjna,
- kompetencje, wiedza i doświadczenie osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzór kierownictwa nad systemem oraz regularna ocena działalności Spółki,
- weryfikacja sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta.

Wzajemne przenikanie się i zazębianie cech kontroli wewnętrznej w kilku obszarach takich jak:

- działalność operacyjna,
- działalność finansowa,
- proces raportowania (w tym sporządzania sprawozdań finansowych),
- proces analiz kosztów i nakładów związanych z projektami, kosztami i wydatkami ogólnego zarządu i sprzedaży oraz kosztami i wydatkami dotyczącymi eksploatacji powierzchni wynajmowanych,
- zarządzanie ryzykiem, które nie tylko gwarantuje sprawność systemu kontroli wewnętrznej, ale również wspomaga zarządzanie całą Grupą.

Aby proces ten był optymalny i wydajny Spółka wprowadziła automatyzację procesów kontroli wewnętrznej:

- limity decyzyjne (akceptacji kosztów, nakładów, płatności, wyboru kontrahenta, księgowania kosztów),
- nadzór nad limitami przez pracowników, niezależnych od osób dysponujących limitami,
- konfiguracja kont księgowych (uniemożliwienie ręcznych księgowania na kontach automatycznych, przejrzystość i łatwość przenoszenia informacji do raportowania),
- automatyzacja płatności (generowanie planu płatności z systemu księgowego do systemów bankowości elektronicznej),
- system MoneyFlow (zastąpił poprzedni system eKOD) ułatwiający proces obiegu faktur kosztowych, akceptację wydatków i kosztów oraz wstępną dekretnację.
- wdrażanie nowych systemów do całościowej kontroli realizacji projektów i kontraktów ProjectFlow i ContractFlow.

Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych to przede wszystkim:

- przejrzysta struktura organizacyjna,
- wykwalifikowana kadra,
- bezpośredni nadzór kierownictwa,
- funkcjonowanie działu audytu wewnętrznego,
- weryfikacja sprawozdań przez biegłego rewidenta.

Osoby odpowiedzialne za przygotowanie sprawozdań finansowych w ramach sprawozdawczości finansowej i zarządczej Spółki tworzą wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Pionu Finansowego zarządzanego bezpośrednio przez Dyrektora Finansowego i pośrednio Zarząd Spółki. W Pionie Finansowym w procesie tym uczestniczą przede wszystkim pracownicy Działu Księgowości, przy wsparciu pracowników Działu Budżetowania i Analiz, Działu Finansowania, a całość tego procesu nadzorowana jest przez kierownictwo średniego szczebla Pionu Finansowego.

Zdarzenia gospodarcze w ciągu roku ewidencjonowane są przez Zespół Ewidencji Działu Księgowości. W ramach kontroli wewnętrznej nad ich poprawnością czuwają pracownicy Zespołu Sprawozdawczości Działu Księgowości, którzy posiadają certyfikaty Ministra Finansów do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (tzw. samodzielni księgowi). Po wykonaniu wszystkich, z góry określonych procesów zamknięcia ksiąg pracownicy tego Zespołu przygotowują sprawozdania finansowe. W procesie kontroli poprawności księgowania kosztów uczestniczą również pracownicy Działu Budżetowania i Analiz.

Wyceny ujmowane w sprawozdaniach sporządzane i przekazywane są do Działu Sprawozdawczości przez pracowników Działu Budżetowania i Analiz. Pracownicy tego zespołu posiadają wiedzę z zakresu rachunkowości finansowej (część posiada tytuły samodzielnych księgowych), jak również ponadto z zakresu rachunkowości zarządczej i analiz finansowych (część posiada stosowne wykształcenie z zakresu audytu i kontroli wewnętrznej). Sprawują również kontrolę nad prawidłowym zaksięgowaniem tych wycen.

Nad całym procesem sporządzania sprawozdań czuwają kierownicy Działu Księgowości oraz Działu Budżetowania i Analiz. Uzgodnienie sald rozrachunków z bankami należy do zadań Zespołu Płatności i Ubezpieczeń. Dzięki szerokiemu procesowi kontroli wewnętrznej, w który zaangażowani są pracownicy poszczególnych zespołów, a także nadzoru nad tym procesem kierowników Pionu Finansowego ewentualne błędy są korygowane na bieżąco w księgach Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Przygotowane sprawozdania finansowe, przed przekazaniem ich niezależnemu audytorowi, sprawdzane są przez Głównego Księgowego Spółki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o rynkowej renomie i wysokich kwalifikacjach.

Wykorzystanie systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w spółce z uwzględnieniem znaczenia systemu finansowo-księgowego

Proces kontrolingu w Spółce, którego podstawowym i znaczącym elementem jest kontrola wewnętrzna,

oparty jest na systemie budżetów. W Spółce przeprowadzany jest coroczny proces aktualizacji planów krótko-, średnio- i długoterminowych, przy czym w bardzo szczegółowym stopniu tworzy się budżety na najbliższy rok w zakresie:

- projektów budowlanych,
- projektów eksploatacyjnych,
- wydatków i kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży.

Na ich podstawie aktualizowane są prognozy przepływów finansowych, które są niezbędne w procesie zarządzania ryzykiem. Proces budżetowania oparty jest na istniejących w Spółce sformalizowanych zasadach i ściśle nadzorowany przez Dyrektora Finansowego. W procesie uczestniczy kierownictwo średniego i wyższego szczebla Spółki odpowiedzialne za poszczególne obszary budżetów. Za przygotowanie i prezentację odpowiedzialny jest Pion Finansowy który jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną ponoszonych wydatków i raportowanie realizacji budżetów. Za budżet projektów budowlanych odpowiedzialni są Project Managerowie ze wsparciem pracowników Działu Kontroli Biznesowej, a za budżet kosztów i wydatków ogólnego zarządu i sprzedaży pracownicy Działu Budżetowania i Analiz. Dział ten również odpowiedzialny jest za sporządzanie prognoz sprawozdań finansowych i przepływów finansowych oraz za ich weryfikację. Przygotowywany corocznie budżet na kolejny rok jest zatwierdzany przez Zarząd Spółki.

System finansowo-księgowy Spółki jest źródłem danych dla całego systemu sprawozdawczości Spółki, to jest:

- dla procesu sporządzania sprawozdań finansowych,
- raportów okresowych,
- systemu sprawozdawczości zarządczej.

Cały system sprawozdawczości wykorzystuje stosowaną w Spółce rachunkowość finansową i zarządczą zbudowaną w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Spółki (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej). Dzięki temu sprawozdawczość zarządcza nie jest oderwana od sporządzanych sprawozdań finansowych i uwzględnia format oraz szczegółowość danych w nich prezentowanych. Proces sporządzania sprawozdań finansowych opisany został w punkcie powyżej. Natomiast proces raportowania okresowego oraz sprawozdawczości zarządczej jest kontynuacją procesu budżetowania opisanego powyżej. Po zamknięciu ksiąg sporządzane są raporty z realizacji budżetów i prognoz. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych oraz prognoz wykonanych w miesiącu poprzedzającym analizowany okres sprawozdawczy.

Kluczowym elementem tego procesu jest monitorowanie odchyleń realizacji od planu oraz wyjaśnienia przyczyn ich powstawania. Ich obserwacja i poznanie przyczyn pomaga optymalizować działalność Grupy i zminimalizować potencjalne ryzyka.

Zarządzanie ryzykiem

Skuteczna kontrola wewnętrzna (wraz z istniejącym w ramach niej systemem sprawozdawczości i raportowania) jest podstawowym etapem identyfikacji ryzyk oraz zarządzania zmianami. Skuteczne zarządzanie ryzykiem to poza systemem sprawozdawczości także analiza ryzyk. Dlatego kluczowym działaniem Spółki zmniejszającym jej ekspozycję na nie jest prawidłowa ocena potencjalnych (Dział Budżetowania i Analiz) i kontrola bieżących inwestycji (project managerowie). W tym celu wykorzystuje się modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu. Ponadto wszelkie wnioski i ewentualne zmiany w budżetach projektów inwestycyjnych przenoszone są przez pracowników Działu Budżetowania i Analiz do modeli prognozy wyników i prognozy przepływów finansowych, tak aby na problem spojrzeć globalnie i wyeliminować nie tylko ryzyka związane z projektami, ale również ryzyka płynnościowe, kursowe itp. Takie ponad obszarowe zarządzanie i monitorowanie ryzyk oraz kontrola wewnętrzna we wszystkich obszarach istotnych dla organizacji w dużym stopniu ogranicza większość ryzyk, na które narażona jest Spółka.

Wprowadzenie Polityki Zarządzania Ryzykiem

W ramach ulepszania standardów ładu korporacyjnego, w lipcu 2019 r. Grupa Echo Investment wprowadziła Politykę Zarządzania Ryzykiem. Polityka opisuje cele zarządzania ryzykiem, jego miejsce w ramach systemu zarządzania oraz odpowiedzialność i uprawnienia osób uczestniczących w procesie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu. Głównym celem Polityki Zarządzania Ryzykiem jest zapewnienie trwałego i stabilnego wzrostu gospodarczego Grupy oraz promowanie proaktywnego podejścia do raportowania, szacowania i zarządzania ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Polityka Zarządzania Ryzykiem formalizuje i przedstawia w sposób ustrukturyzowany oczekiwane przez Zarząd podejście do zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment. Prace związane z aktualizacją istniejących procedur zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment do wytycznych Polityki Zarządzania Ryzykiem zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2019 r. i będą kontynuowane w 2020 r.

Audyt Wewnętrzny

Od 2018 r. w Echo Investment funkcjonuje dział Audytu Wewnętrznego, który dokonuje niezależnej oceny systemów zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej. Zadania audytowe realizowane są w oparciu o roczne plany audytów, zatwierdzone i przyjmowane odpowiednio przez Komitet Audytu, Zarząd Spółki oraz Komitet Audytu. Realizowane są także audyty doraźne, zlecane przez Komitet Audytu lub Zarząd Spółki. Wyniki prac audytu wewnętrznego raportowane są bezpośrednio do Komitetu Audytu oraz Zarządu Spółki.

Dział audytu wewnętrznego posiada bezpośredni i nieograniczony dostęp do Zarządu Spółki oraz Komitetu Audytu przy Radzie Nadzorczej. Dyrektor Audytu Wewnętrznego raportuje funkcjonalnie do Komitetu Audytu oraz administracyjnie do Działu Audytu Wewnętrznego podlega bezpośrednio wiceprezesowi ds. finansowych, który nadzoruje funkcję audytu wewnętrznego w Spółce. oraz ma zapewnioną możliwość bezpośredniego raportowania do Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu.

Dyrektor Audytu Dział Audytu Wewnętrznego spełnia spełnia kryteria i zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, stosowanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Zasady zmiany statutu Spółki

Zasady zmiany statutu lub umowy Spółki regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Echo Investment S.A. i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Zarząd Spółki zgłasza zmianę statutu do sądu rejestrowego w terminie do trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Równocześnie z wpisem o zmianie statutu wpisuje się do KRS zmianę danych Spółki zgłoszonych do sądu rejestrowego. Walne zgromadzenie akcjonariuszy może upoważnić Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale walnego zgromadzenia.

Działanie walnego zgromadzenia, opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Sposób funkcjonowania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, jego uprawnienia oraz prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania reguluje statut Spółki oraz Kodeks Spółek Handlowych. Statut Spółki jest dostępny na stronie internetowej Spółki www.echo.com.pl w zakładce Relacje Inwestorskie / Strategia i Ład korporacyjny.

Harmonogram prac związanych z organizacją walnych zgromadzeń Spółki, w tym przygotowanie materiałów prezentowanych na walnym zgromadzeniu, planowany jest w taki sposób, aby należycie wywiązać się z obowiązków wobec akcjonariuszy i umożliwić im realizację ich praw.

Skład osobowy i zmiany w Zarządzie

SKŁAD ZARZĄDU NA 1.01.2019 R.

Nicklas Lindberg – Prezes Zarządu
Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu
Marcin Materny – Członek Zarządu
Rafał Mazurczak – Członek Zarządu
Waldemar Olbryk – Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza Echo Investment 7 marca 2019 r. powołała Małgorzatę Turek na członka zarządu Spółki. Małgorzata Turek odpowiada za dział inwestycji, sprzedaży nieruchomości oraz planowania i przygotowania projektów.

Małgorzata Turek ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży nieruchomości zdobyte zarówno w firmach inwestycyjnych, deweloperskich, jak i międzynarodowych kancelariach prawnych. Jest specjalistką w dziedzinie zarządzania aktywami, a także transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Od 2017 roku była prezesem nowo utworzonej spółki Globalworth Poland Real Estate, gdzie odpowiadała za organizację, budowę zrównoważonego portfela nieruchomości generujących przychody, a także ustanowienie wszystkich kluczowych funkcji spółki. Swoje doświadczenie zdobywała w Skanska Property Poland, gdzie w latach 2012-2017 jako członek zarządu (Chief Operating Officer) odpowiadała za transakcje i działalność operacyjną. Poprzednio pracowała w renomowanej kancelarii prawnej Linklaters, gdzie specjalizowała się w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych. Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz członkiem Izby Radców Prawnych w Polsce.

SKŁAD ZARZĄDU NA 31.12.2019 R.

Nicklas Lindberg – Prezes Zarządu
Maciej Drozd – Wiceprezes Zarządu
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu
Marcin Materny – Członek Zarządu
Rafał Mazurczak – Członek Zarządu
Waldemar Olbryk – Członek Zarządu
Małgorzata Turek – Członek Zarządu.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577), Statutu Spółki, Regulaminu pracy Zarządu Echo Investment S.A. uchwalonego przez Zarząd i zatwierdzonego uchwałami Rady Nadzorczej Spółki 14 maja 2005 r. oraz 21 marca 2013 r., a także zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawieszają Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesów Zarządu. Kadencja Zarządu trwa trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/3 część kapitału zakładowego lub w przypadku nie udzielenia Zarządowi absolutorium z wykonywania obowiązków za zakończony rok obrotowy przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy.

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniach przed sądem, organami i urzędami państwowymi. W tym samym zakresie w imieniu Spółki może działać ustanowiony Prokurent. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki, zaciągania zobowiązań oraz podpisywania umów i innych dokumentów, w przypadku Zarządu wieloosobowego, wymagane jest współdziałanie wymagane jest współdziałanie: Prezesa Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu, albo dwóch Wiceprezesów Zarządu łącznie, albo Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z Członkiem Zarządu,

albo Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu łącznie z prokurentem. Członkowie Zarządu mogą sprawować swoje obowiązki tylko osobiście.

Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu. Nabywanie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym należy do kompetencji Zarządu, z zastrzeżeniem § 16 ust. 1 lit. d) i e) Statutu. Zarząd Spółki, wykonując uprawnienia Zgromadzenia Wspólników w spółkach zależnych, zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Rady Nadzorczej Spółki, także w razie, gdy zaciągane zobowiązanie lub rozporządzanie prawem przez spółkę zależną ma przekroczyć limity określone w § 16 ust. 1 lit. d) lub e) Statutu, zgodnie z którym zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Zarząd, podejmując decyzje w sprawach Spółki, jest zobowiązany w szczególności do działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po wnikliwej analizie oraz uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji, ekspertyz i opinii, które w ocenie Zarządu powinny być wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki.

Ponadto, Zarząd przedstawia do zaopiniowania Radzie Nadzorczej Spółki wnioski dotyczące spraw kierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia. Informacje dotyczące wydanych opinii Spółka podaje do publicznej wiadomości bezzwłocznie po ich uzyskaniu od Rady Nadzorczej Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Zarządu mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki. Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu dotyczące prognoz finansowych i strategii działania Spółki lub Zarządu, zastrzeżone są dla Prezesa Zarządu lub

Wiceprezesa Zarządu. W pozostałych sprawach do kontaktów ze środkami masowego przekazu upoważnieni są wszyscy członkowie Zarządu lub inne osoby upoważnione.

Posiedzenia Zarządu odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, przewodniczy im Prezes Zarządu, w przypadku jego nieobecności Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu posiedzeniom przewodniczy członek Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki Echo Investment S.A. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki, chyba, że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia w innym miejscu. Posiedzenie Zarządu może się odbyć, o ile wszyscy członkowie Zarządu zostali o nim powiadomieni, a obecnych jest co najmniej dwóch członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu lub też każdy z pozostałych członków Zarządu, który widzi taką potrzebę.

Każdy z członków Zarządu powinien zostać zawiadomiony o terminie posiedzenia i porządku obrad na co najmniej 2 dni przed planowanym posiedzeniem. Zawiadomienie może być dokonane telefonicznie - za pośrednictwem Biura Zarządu Spółki, mailowo, faksem lub pisemnie.

Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się pomimo braku formalnego zwołania, jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Zarząd w trybie pisemnym lub też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem, że pracami Zarządu kieruje wówczas Członek Zarządu wnioskujący o podjęcie danej uchwały. Tryb ten nie jest dopuszczalny w razie zgłoszenia sprzeciwu choćby przez jednego z członków Zarządu Spółki.

Zarząd podejmuje decyzje w drodze uchwał. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów.

Przy podejmowaniu uchwał Zarządu w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, w razie nieobecności Prezesa Zarządu rozstrzyga głos Wiceprezesa Zarządu. W razie nieobecności Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu rozstrzyga głos członka Zarządu o najdłuższym stażu pracy w Zarządzie Spółki.

Z posiedzeń Zarządu, w miarę potrzeby, sporządza się protokoły. Uchwały Zarządu są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: datę i miejsce posiedzenia Zarządu, imiona i nazwiska obecnych członków Zarządu, liczbę oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu. Protokoły są przechowywane w Biurze Zarządu Spółki.

W 2018 r. Zarząd Spółki, wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania, kierował się najlepszym interesem Spółki i przepisami prawa, a także brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, partnerów, klientów, pracowników Spółki i wierzycieli. Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane były przez Radę Nadzorczą na w oparciu o zakres odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych Członków Zarządu oraz uwzględniały osiągnięte wyniki finansowe przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Zarządu w podobnych spółkach na rynku nieruchomości w Polsce.

Skład osobowy i zmiany w Radzie Nadzorczej

SKŁAD RADY NADZORCZEJ NA 1.01.2019 R.

Karim Khairallah – Przewodniczący Rady Nadzorczej
 Laurent Luccioni – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
 Mark E. Abramson – Niezależny Członek Rady Nadzorczej
 Maciej Dyjas – Członek Rady Nadzorczej
 Stefan Kawalec – Niezależny Członek Rady Nadzorczej
 Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej
 Sebastian Zilles – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 13 grudnia 2019 roku Pan Karim Khairallah, Laurent Luccioni oraz Sebastian A. Zilles złożyli oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta pod warunkiem nabycia przez WING IHC Zrt wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Lisala Sp. z o.o. Warunek zawarty w oświadczeniach został spełniony z dniem 13 grudnia 2019 r. i w związku z tym rezygnacje stały się skuteczne.

W dniu 9 stycznia 2020 r. Nadzwyczajne Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment S.A. postanowiło powołać: Noaha Steinberga, Tibora Veresa, Pétera Kocsisa oraz Bence'a Sassa w skład Rady Nadzorczej Spółki trwającej kadencji.

Ponadto Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. postanowiło powierzyć funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej (trwającej kadencji) Panu Noah Steinberg oraz funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej (trwającej kadencji) Panu Tiborowi Veres.

Noah Steinberg piastuje w Grupie WING stanowisko Prezesa i Dyrektora Generalnego, a także jest jednym z jej właścicieli. Jest obywatelem amerykańskim i pracuje na Węgrzech od 1990 r. W ramach swojego stanowiska, które piastuje od 1999, Noah Steinberg był odpowiedzialny za utworzenie grupy WING i nadzoruje działalność inwestycyjną i deweloperską grupy obejmującą wszystkie segmenty rynku – biura, przemysł i logistyka, handel, branża hotelowa i mieszkaniowa, a także portfel usług nieruchomościowych. Jest również przewodniczącym Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) na Węgrzech. Noah Steinberg jest

absolwentem Princeton University (Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University – tytuł licencjata) oraz Akademii Dyplomatycznej w Wiedniu (tytuł magistra). Włada językami angielskim, węgierskim, francuskim, niemieckim i hiszpańskim.

Tibor Veres wraz ze swoim ojcem György Veres był współzałożycielem dzisiejszej grupy Wallis. W chwili obecnej jest głównym właścicielem grupy Wallis, jak również Przewodniczącym jej Rady Dyrektorów; sprawuje również funkcję członka Rady Dyrektorów w Graboplast oraz w grupie Wing. Grupa Wing stanowi najbardziej znaczące przedsiębiorstwo wchodzące w skład grupy Wallis, zarówno z uwagi na wartość aktywów, jak i złożoność prowadzonych operacji. W 2016 r. przeprowadził akwizycję sklepów z materiałami budowlanymi Praktiker, która była właścicielem znaczącego portfela nieruchomości, w wyniku czego Grupa Wallis poszerzyła swoje spektrum o istotny nowy element. Trzy spółki założone przez Pana Tibora Veresa są obecne na węgierskiej giełdzie papierów wartościowych jako emitenci obligacji i akcji. W uzupełnieniu Grupy Wing, spółka Alteo Energy Services Plc. prowadzi działalność w obszarze produkcji energii odnawialnej, natomiast AutoWallis Plc., spółka której uzasadniona renoma liczy już dekady, obejmuje podmioty z Grupy Wallis prowadzące działalność w branży motoryzacyjnej. Tibor Veres uzyskał tytuł magistra ekonomii na Moskiewskim Państwowym Instytucie Stosunków Międzynarodowych w 1986 r.

Péter Kocsis jest Zastępcą Dyrektora Generalnego (Deputy Chief Executive Officer) i odpowiada za strategię, ryzyko i controlling w grupie WING od 2006. Od 2009 r. odpowiada za analizę ryzyka i controlling wobec przeszło 35 nieruchomościowych spółek celowych posiadających aktywa o wartości 800 mln EUR z rocznym dochodem z wynajmu o wartości 50 mln EUR. Jest członkiem zarządu oraz odpowiada za controlling nad 3 spółkami zależnymi świadczącymi usługi w obszarze nieruchomości z przychodami o wartości 70 mln EUR. Opracowuje także strategię i business plan dla portfela projektów rozwojowych o wartości 500 mln EUR. Piastuje także funkcję Dyrektora Generalnego ds. Ryzyka (Chief Risk Officer) w dwóch spółkach zarządzających funduszami nieruchomościowymi grupy WING. Jest absolwentem

Uniwersytetu Corvinus w Budapeszcie (tytuł magistra). Uzyskał także dalsze stopnie naukowe na studiach podyplomowych na Uniwersytecie w Birmingham (MIS) i na Georgetown University (MSFS). Włada językami węgierskim, angielskim i niemieckim.

Bence Sass jest doświadczonym ekspertem ds. nieruchomości z 17. letnim doświadczeniem w zakresie inwestycji nieruchomościowych. Uzyskał tytuł licencjata (BA) w Budapest Business School w Budapeszcie oraz tytuł magistra na Uniwersytecie Technologii i Ekonomii w Budapeszcie (MBA). Obecnie jest odpowiedzialny za międzynarodowy rozwój Grupy WING. Odpowiada również za rozwój biznesu i transakcje wewnątrz grupy. Zanim piastował obecne stanowisko, Bence Sass był członkiem wiodącego zespołu finansowania nieruchomości w banku UniCredit. Jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Włada językiem węgierskim, angielskim i niemieckim.

Uprawnienia i zasady działania osób nadzorujących

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment S.A. działa w oparciu o przepisy ustawy Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577), Statutu Spółki, Regulaminu działalności Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z 26 czerwca 2003 r., 12 maja 2008 r. i 10 października 2017 r., oraz zgodnie z przyjętymi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 5 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, przy czym członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Rady Nadzorczej. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką. Niezależny Członek Rady Nadzorczej składa Spółce oraz Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie w skład Rady Nadzorczej. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa każdorazowo skład liczbowy i osobowy Rady Nadzorczej. W przypadku nie określenia przez Walne Zgromadzenie funkcji danego członka Rady przy jego wyborze, Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego Zastępcę w drodze tajnego głosowania. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoje obowiązki jedynie osobiście.

Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru nie mogą bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w innej konkurencyjnej spółce jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje

także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Rady Nadzorczej co najmniej 10% udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zostać w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Członek Rady Nadzorczej może złożyć rezygnację z pełnienia funkcji przed upływem kadencji, na którą został wybrany, składając oświadczenie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Jeżeli rezygnującym jest Przewodniczący Rady Nadzorczej, oświadczenie składa swojemu Zastępcy. Członek Rady nie powinien rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności jeżeli mogłoby to uniemożliwić podjęcie istotnej uchwały.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (ostatni rok kadencji członka Rady). Mandat wygasa również wskutek śmierci lub odwołania członka Rady, z chwilą zajścia takiego zdarzenia. Jeżeli z powodu wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej liczba Rady będzie niższa niż 5 osób, Rada Nadzorcza nie może podejmować prawnie wiążących uchwał, a Przewodniczący Rady lub w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, występuje do Zarządu Spółki z wnioskiem o niezwłoczne zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego wyborów członków Rady. Członek Rady Nadzorczej powinien mieć na względzie przede wszystkim interes Spółki.

W kontaktach ze środkami masowego przekazu, członkowie Rady Nadzorczej mogą podawać jedynie ogólnodostępne informacje dotyczące Spółki.

Wszelkie wypowiedzi dla środków masowego przekazu, dotyczące Spółki lub Rady, zastrzeżone są dla Przewodniczącego Rady lub osoby przez niego wyznaczonej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy stały nadzór nad działalnością Spółki i inne czynności zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i innych ustaw. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały i wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki i w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub innymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza w szczególności uprawniona jest do:

- oceny sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy,
- oceny sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do przeznaczenia zysku i pokrywania straty,
- składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników powyższych czynności,
- opiniowania wniosków Zarządu do Walnego Zgromadzenia, a także:
- wyrażenia opinii i uchwał w innych sprawach, przedkładanych przez Zarząd Spółki,
- wyboru, odwołania i zawieszenia Zarządu Spółki lub poszczególnych jego członków,
- wyboru lub zmiany firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, z którą Zarząd podpisuje stosowną umowę,
- wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd umowy z subemitentem, o której mowa w art. 433 § 3 Kodeksu spółek handlowych,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzanie prawami w zakresie spraw objętych bieżącą działalnością Spółki - jeżeli ich wartość przekracza 20% kapitałów własnych Spółki,
- wyrażenie zgody na zaciąganie zobowiązań i rozporządzeń prawami w zakresie spraw wykraczających poza bieżącą działalność Spółki - jeżeli ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki,
- oceny spełniania kryteriów niezależności przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej.

W przypadku wątpliwości, czy dana sprawa objęta jest bieżącą działalnością Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo na wniosek Zarządu dokonać interpretacji w tym zakresie. Dokonana interpretacja będzie wiążąca dla Zarządu. Sprawy związane z obrotem nieruchomościami wchodzą w zakres bieżącej działalności Spółki,

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i odbywają się w siedzibie Spółki, lub miejscu wskazanym przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane z inicjatywy Przewodniczącego Rady lub na pisemny wniosek

Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej muszą się odbyć w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku, ale nie wcześniej niż trzeciego dnia roboczego po otrzymaniu takiego wniosku przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Obrady prowadzi Przewodniczący, a w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego Rady. Jeżeli na posiedzeniu nie jest obecny Przewodniczący Rady, ani jego Zastępca, obradom przewodniczy członek Rady wybrany przez obecnych na posiedzeniu.

Rada Nadzorcza może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu co do odbycia posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku posiedzenia. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w tym Członkowie Zarządu z głosem doradczym.

Członkowie Rady podejmują decyzje związane z wykonywaniem prawa nadzoru i kontroli w formie uchwał Rady Nadzorczej. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady oraz obecność na posiedzeniu co najmniej 50% jej członków. Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze pisemnej pod warunkiem oddania głosów w drodze umieszczenia podpisów na tym samym egzemplarzu projektu uchwały albo na odrębnych dokumentach oraz poinformowania wszystkich członków o treści projektu takiej uchwały poprzez przesłanie go pocztą, w tym pocztą kurierską, faksem lub pocztą elektroniczną na adres wskazany przez członka Rady Nadzorczej. Uchwały podejmowane w tym trybie nie mogą dotyczyć wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania tych osób w czynnościach. W takim przypadku, dla ważności uchwał wymagane jest uprzednie powiadomienie członków Rady o treści projektów tych uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Przy podejmowaniu uchwał przez Radę w przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły. Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane w ten sposób, że stanowią załącznik do protokołu, bądź są zamieszczane w samej treści protokołu. Protokół powinien nadto zawierać: porządek obrad, datę i miejsce posiedzenia Rady, imiona i nazwiska obecnych członków Rady, liczbę oddanych głosów za poszczególnymi uchwałami. Protokół musi być podpisany przez wszystkich członków Rady obecnych na posiedzeniu. Do protokołów powinny być załączone ewentualne odrębne zdania członków obecnych na posiedzeniu.

W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza ma prawo kontrolowania pełnego zakresu działalności Spółki, a w szczególności:

- żądania od Zarządu przedstawiania dokumentów i innych materiałów dotyczących działalności Spółki,
- sprawdzanie akt i dokumentacji Spółki,
- żądania od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień,
- dokonywania rewizji stanu majątku Spółki.

Rada Nadzorcza ma prawo występować z wnioskami do Walnego Zgromadzenia we wszystkich sprawach stanowiących jej zadanie i uprawnienie. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak w drodze uchwały delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych funkcji nadzorczych. Rada Nadzorcza może powoływać komisje do prowadzenia poszczególnych spraw, w tym Komitet Audytu, określając jego regulamin i powołując Przewodniczącego Komitetu Audytu.

Obsługę kancelaryjną Rady Nadzorczej prowadzi kancelaria Zarządu Spółki. Obsługa kancelaryjna obejmuje między innymi: przygotowanie zaproszeń na posiedzenie Rady i ich wysłanie poszczególnym członkom Rady w sposób zgodny z niniejszym regulaminem, zorganizowanie lokalu dla odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzanie protokołów z posiedzeń, obsługa posiedzeń, archiwizacja dokumentacji Rady Nadzorczej.

Skład osobowy i zmiany w Komitecie Audytu

W 2018 r. nie było zmian w składzie Komitetu Audytu Echo Investment.

SKŁAD KOMITETU AUDYTU NA 1.01.2018 R. I 31.12.2018 R.

Stefan Kawalec - Przewodniczący,
Niezależny Członek Rady Nadzorczej,

Mark E. Abramson - Wiceprzewodniczący Komitetu
Audytu, Niezależny Członek Rady Nadzorczej,

Nebil Senman - Członek Komitetu Audytu,
Członek Rady Nadzorczej.

Uprawnienia i zasady działania Komitetu Audytu

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

1. monitorowanie:
 - a. procesu sprawozdawczości finansowej;
 - b. skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
 - c. wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
2. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie, w tym także pod kątem ewentualnej zmiany biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia;
3. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania;
4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
5. opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
6. opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
7. określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
8. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczących powołania biegłych rewidentów lub

- firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt 3.5 i 3.6 Regulaminu Komitetu Audytu;
9. przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
10. ocena prac biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej;
11. nadzorowanie sposobu wykonania przez Zarząd Spółki obowiązków związanych z przygotowaniem dokumentacji podatkowej transakcji z podmiotami powiązanymi;
12. przygotowywanie opinii w zakresie objętym kompetencjami Komitetu Audytu na wniosek Rady Nadzorczej lub z własnej inicjatywy;
13. informowanie we właściwym czasie Rady Nadzorczej Spółki o sposobie wykorzystania uprawnień przez Komitet Audytu oraz o istotnych wydarzeniach w zakresie jego działalności, w szczególności udzielanie wszelkich informacji na temat wyników prac Komitetu Audytu;
14. udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, posiedzeniach Zarządu oraz na Walnych Zgromadzeniach Spółki celem złożenia szczegółowych wyjaśnień odnośnie działalności Komitetu Audytu.

Komitet Audytu może żądać omówienia przez kluczowego biegłego rewidenta z Komitetem Audytu, zarządem lub innym organem zarządzającym, radą nadzorczą lub innym organem nadzorczym lub kontrolnym działającym w jednostce zainteresowania publicznego, lub kluczowy biegły rewident może żądać omówienia z Komitetem Audytu, zarządem lub innym organem zarządzającym, radą nadzorczą lub innym organem nadzorczym lub kontrolnym działającym w jednostce zainteresowania publicznego kluczowych kwestii wynikających z badania, które zostały wymienione w sprawozdaniu dodatkowym, o którym mowa w art. 11 Rozporządzenia nr 537/2014.

Komitet Audytu, bez pośrednictwa Rady Nadzorczej, jest uprawniony do:

- a. żądania udzielenia przez Spółkę określonych informacji, wyjaśnień i dokumentów niezbędnych do wykonywania zadań określonych w pkt. 3.1 – 3.15 Regulaminu Komitetu Audytu, w szczególności z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zewnętrznego. W szczególności członkowie Komitetu Audytu są uprawnieni do przeglądania wszelkich ksiąg, dokumentów, jak również do uzyskiwania informacji i wyjaśnień od członków Zarządu, dyrektorów i pracowników Spółki w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonywania obowiązków przez Komitet Audytu;
- b. żądania przedłożenia przez Spółkę harmonogramów prac audytorów wewnętrznych, biegłych rewidentów lub firm audytorskich;
- c. przeglądania sprawozdań rocznych i śródrocznych Spółki w odpowiednim terminie;
- d. przedkładania rekomendacji i ocen Radzie Nadzorczej w zakresie należącym do zadań Komitetu Audytu; o przedkładanych Radzie Nadzorczej rekomendacjach i ocenach informowany jest Prezes Zarządu Spółki.

Przy wykonywaniu swoich obowiązków Komitet Audytu może zasięgać pomocy lub informacji od wybranego przez Komitet Audytu eksperta lub ekspertów za wynagrodzeniem uzgodnionym pomiędzy takim ekspertem a Komitetem Audytu, zaakceptowanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Koszty wynagrodzenia eksperta ponosi Spółka. Przewodniczący Komitetu Audytu, po uzyskaniu akceptacji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, o której mowa w zdaniu poprzednim, poinformuje Zarząd o uzgodnionej cenie i innych działaniach niezbędnych do zatrudnienia eksperta lub ekspertów. Dokonując wyboru eksperta, Komitet Audytu uwzględnia sytuację finansową Spółki.

W zakresie spełniania warunków niezależności członków Komitetu Audytu stosuje się odpowiednio przepisy art. 129 ust. 3 ustawy z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także kryteria niezależności członków Rady w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4. Dział II Zarząd i Rada Nadzorcza Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016).

CZĘŚĆ 3

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za 2019 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy. Sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 20 marca 2020 r.

Kontakt

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



ECHO
investment

Projekt graficzny i skład:
Damian Chomański
be.net/chomatowski