

The logo for ECHO investment, featuring the word "ECHO" in a large, bold, dark grey sans-serif font, with the word "investment" in a smaller, lighter grey sans-serif font directly below it. The background consists of a light grey grid of white lines, with a thick red diagonal line in the top left, a blue diagonal line in the bottom left, and a teal diagonal line in the bottom right.

ECHO
investment

Emisja obligacji publicznych serii F

19 września 2017 r.

NINIEJSZA PREZENTACJA NIE JEST PRZEZNACZONA DO PUBLIKACJI ANI ROZPOWSZECHNIANIA W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII LUB JAPONII ANI W ŻADNEJ INNEJ JURYSDYKCJI, GDZIE TAKA PUBLIKACJA LUB ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB BYĆ ZAKAZANA Z MOCY PRAWA.

ECHO
investment

Największy
polski
developer

Niniejsza prezentacja została sporządzona przez Spółkę Echo Investment S.A., ma wyłącznie charakter promocyjny i w żadnych okolicznościach nie może stanowić podstawy podjęcia decyzji o inwestowaniu w obligacje Spółki. Prospekt emisyjny wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi („Prospekt”) przygotowany w związku z ofertą publiczną Spółki i ich dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Spółce oraz ofercie publicznej obligacji Spółki w Polsce. Prospekt jest dostępny na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl), oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego – Domu Maklerskiego PKO Banku Polskiego w Warszawie (www.dm.pkobp.pl).

Niniejsza prezentacja nie stanowi rekomendacji dotyczącej jakichkolwiek papierów wartościowych Spółki lub jej Grupy. Niniejsza prezentacja nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty zakupu jakichkolwiek papierów wartościowych ani rekomendacji dotyczącej papierów wartościowych Spółki. Żadna część niniejszej prezentacji ani fakt jej rozpowszechniania nie może stanowić podstawy lub być powoływana jako podstawa umowy, zobowiązania lub decyzji inwestycyjnej.

Dane rynkowe oraz pewne dane ekonomiczne lub sektorowe oraz stwierdzenia zamieszczone w niniejszej prezentacji dotyczące pozycji Spółki w sektorze zostały oszacowane i uzyskane na podstawie założeń, które Spółka uznaje za zasadne oraz jej badań własnych, sondaży lub badań przeprowadzonych przez osoby trzecie lub pochodzących z ogólnie dostępnych źródeł, sektora lub publikacji ogólnych. Informacje i opinie zawarte w niniejszej prezentacji są sporządzone i aktualne na datę niniejszej prezentacji i mogą podlegać zmianom, o których Spółka nie będzie informowała. Wybrane dane liczbowe zawarte w niniejszej prezentacji mogły zostać zaokrąglone w celu m.in. ułatwienia ich analizy w stosunku do odpowiadających im danych liczbowych zawartych w Prospekcie. Informacje dotyczące wyników okresów przeszłych nie stanowią jakiegokolwiek gwarancji osiągnięcia analogicznych lub lepszych wyników w przyszłości.

Informacje zawarte w prezentacji nie zostały niezależnie zweryfikowane. W prezentacji nie zostały złożone żadne zapewnienia ani gwarancje niezależnie czy sformułowane w sposób wyraźny, czy dorozumiany i nie należy polegać na przekazanych informacjach lub opiniach w zakresie ich rzetelności, dokładności, kompletności i poprawności. Niniejsza prezentacja nie może zastępować niezależnego osądu. Zarówno Spółka jak również żaden z podmiotów z nią stowarzyszonych, doradców lub przedstawicieli nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności (z tytułu zaniedbania lub z innego tytułu) za jakiegokolwiek straty wynikające z wykorzystania niniejszej prezentacji lub jej treści albo powstałe w związku z nią. Niniejsza prezentacja może zawierać również stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia takie zawierają słowa takie jak: „przewiduje”, „wierzy”, „zamierza”, „szacuje”, „oczekuje”, „może”, „ma na celu”, „mogą”, „będą”, „planuje”, „przewiduje”, „dąży”, „zakłada”, „prognozuje”, „ma na celu”, „zamiar”, ich zaprzeczenia, wszelkie formy gramatyczne lub inne podobne wyrażenia. Wszelkie stwierdzenia poza stwierdzeniami dotyczącymi faktów historycznych zawarte w niniejszej prezentacji, w tym w szczególności stwierdzenia dotyczące sytuacji finansowej Spółki, strategii biznesowej, planów i celów Zarządu dotyczących działalności Spółki w przyszłości stanowią stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości wiążą się z szeregiem znanych i nieznanym ryzyk, niepewności oraz innych istotnych czynników, które mogą wpłynąć na wyniki, poziom działalności, osiągnięte cele Spółki oraz jej spółek zależnych i spowodować, że będą one istotnie różne od zakładanych przyszłych wyników wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości formułowane są w oparciu o szereg założeń dotyczących aktualnej oraz przyszłej strategii Spółki, a także otoczenia, w którym Spółka będzie funkcjonowała w przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości zostały przygotowane zgodnie z założeniami aktualnymi na dzień niniejszej prezentacji. Spółka nie zobowiązuje się do aktualizowania ani weryfikowania jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszej prezentacji w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zmiany w oczekiwaniach Spółki co do przyszłości lub w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zmian w zdarzeniach, warunkach i innych okolicznościach, na których oparto stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników oraz że rzeczywista sytuacja finansowa, strategia biznesowa, plany oraz zamiary Zarządu co do przyszłej działalności Spółki mogą znacząco różnić się od tych wskazanych lub sugerowanych przez stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszej prezentacji. Ponadto, nawet w przypadku gdy w przyszłości sytuacja finansowa Spółki, jej strategia biznesowa, plany oraz zamiary Zarządu co do przyszłej działalności Spółki będzie pokrywała się ze stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości zawartymi w niniejszej prezentacji, osiągnięcie tych rezultatów nie może być traktowane jako wyznacznik dla rezultatów, które będą osiągnięte w kolejnych przyszłych okresach. Spółka nie zobowiązuje się do weryfikowania ani potwierdzania bądź publikowania aktualizacji stwierdzeń dotyczących przyszłości w przypadku jakichkolwiek zmian, które będą miały miejsce po dacie niniejszej prezentacji.

Rozpowszechnianie niniejszej prezentacji w jakiegokolwiek jurysdykcji może być ograniczone przepisami prawa, a osoby, które wejdą w posiadanie niniejszej prezentacji powinny uzyskać informacje na temat i przestrzegać wszelkich obowiązujących wymogów prawnych i regulacyjnych. Nieprzestrzeganie powyższych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów lub odpowiednich regulacji w danej jurysdykcji.

Druga transza obligacji publicznych 2017

ECHO
investment

Największy
polski
developer

- 125 mln PLN – wartość emisji obligacji serii F
- 20-27 września 2017 r. - terminy zapisów (mogą zostać skrócone, jeśli liczba obligacji w zapisach przekroczy liczbę obligacji oferowanych)
- WIBOR 6M plus marża 2,9% - rentowność obligacji
- Obligacje są niezabezpieczone, termin wykupu – 11 października 2022 r.
- Oferujący: Dom Maklerski PKO Banku Polskiego
- Prospekt emisyjny oraz ostateczne warunki emisji dostępne na stronie www.echo.com.pl



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

3

O ECHO INVESTMENT



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

Zarząd Spółki

ECHO
investment

Największy
polski
developer



**NICKLAS
LINDBERG**

Prezes



MACIEJ DROZD
Wiceprezes
ds. finansowych



PIOTR GROMNIAK
Wiceprezes



ARTUR LANGNER
Wiceprezes



MARCIN MATERNY
Członek Zarządu



RAFAŁ MAZURCZAK
Członek Zarządu



Biura



Mieszkania



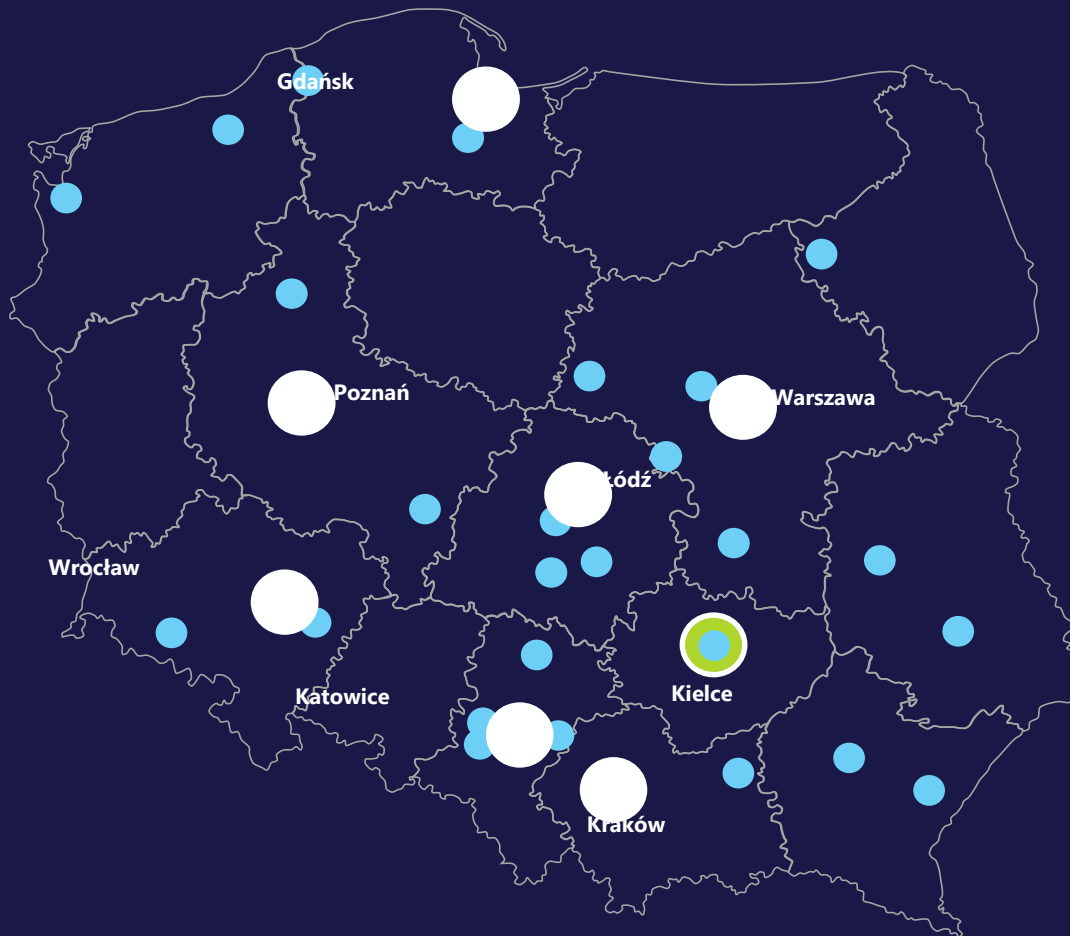
Galerie Handlowe

5

Echo Investment w pigułce

ECHO
investment

Największy
polski
developer



- Siedziba główna
- Miasta, w których Spółka realizuje projekty
- Miasta, w których Spółka realizowała projekty

21
lat doświadczenia

130
zbudowanych
projektów o łącznej
powierzchni

1,300,000 mkw.

70 projektów
w budowie
i przygotowaniu,
o łącznej powierzchni

1,015,000 mkw.



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

Nasze segmenty

ECHO
investment

Największy
polski
developer



BIURA

W budowie:
6 projektów,
101 tys. mkw. powierzchni
najmu

W przygotowaniu:
19 projektów,
340 tys. mkw. powierzchni
najmu



MIESZKANIA

W budowie:
16 projektów,
106 tys. mkw. powierzchni
mieszkalnej

W przygotowaniu:
20 projektów na sprzedaż oraz
4 projekty do platformy
mieszkań na wynajem
211 tys. mkw. powierzchni

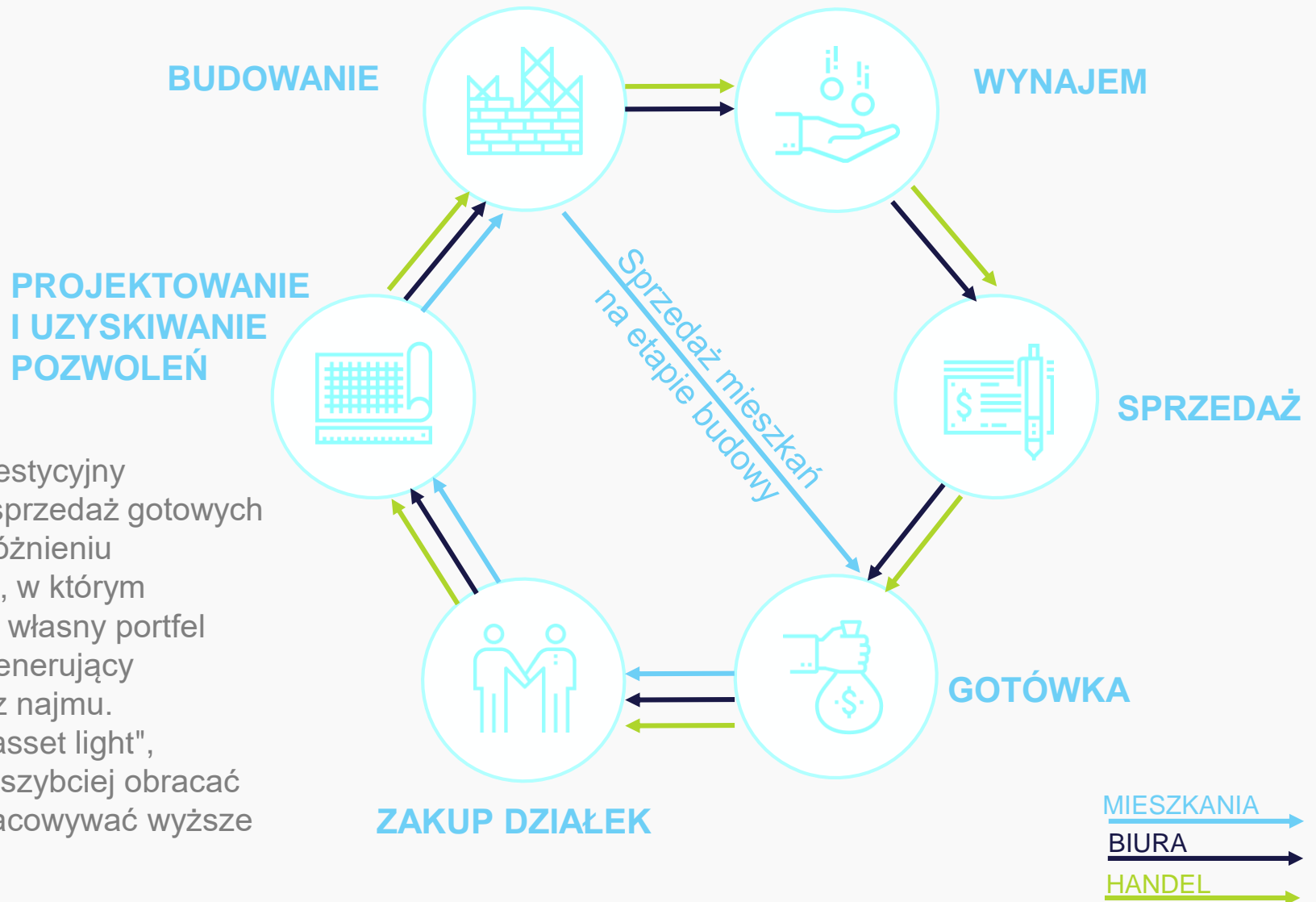


PROJEKTY HANDLOWE

W budowie:
4 projektów,
146 tys. mkw. powierzchni
najmu

W przygotowaniu:
1 projekt,
111 tys. mkw. powierzchni
najmu

Model inwestycyjny



Nowy model inwestycyjny zakłada szybką sprzedaż gotowych projektów, w odróżnieniu od poprzedniego, w którym spółka budowała własny portfel nieruchomości generujący stałe przychody z najmu. Dzięki strategii "asset light", spółka zamierza szybciej obracać kapitałem i wypracowywać wyższe stopy zwrotu.

Budujemy fragmenty miast

ECHO
investment

Największy
polski
developer

- **Echo jest polską firmą deweloperską**, która może samodzielnie budować projekty łączące powierzchnię mieszkaniową, biurową, usługową i handlową
- Budowanie przestrzeni miejskiej to nasza odpowiedzialność za tworzenie zrównoważonych miast
- Łączenie wielu funkcji w projekcie pozwala wykorzystywać efekt synergii, daje elastyczność, dywersyfikuje ryzyka i pozwala optymalnie wykorzystywać zasoby. W efekcie mamy mniejszą konkurencję przy zakupie działek wymagających takiego podejścia, oszczędzamy na kosztach budowy i szybciej wychodzimy z projektu
- Taką filozofię wykorzystujemy przy budowaniu Browarów Warszawskich, Towarowej 22 oraz nowych projektów: Beethovena w Warszawie, Rakowicka w Krakowie i Tymienieckiego w Łodzi



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

9

Zwracamy miastu Browary Warszawskie

ECHO
investment

Największy
polski
developer

- Czerwiec 2017 r. – oficjalne wmurowanie kamienia węgielnego: w budowie 2 budynki mieszkaniowe i jeden biurowy
- Start trzeciego budynku mieszkaniowego planowany w 3 kw. 2017 r.
- Szczególna uwaga dla historycznych budynków, w których powstanie ok. 8 tys. mkw. pod restauracje, sklepy i usługi
- Idea „**tworzenia miejsca**” wypracowana wspólnie ze studiem architektonicznym JEMS

BROWARY WARSZAWSKIE

Warszawa, ul. Grzybowska

55 tys. mkw. biur (4 budynki)

28 tys. mkw. mieszkań (6 budynków)

Czas realizacji: 2016-2020



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

10



Nowe fragmenty miast w naszym portfelu

WARSZAWA, BEETHOVENA

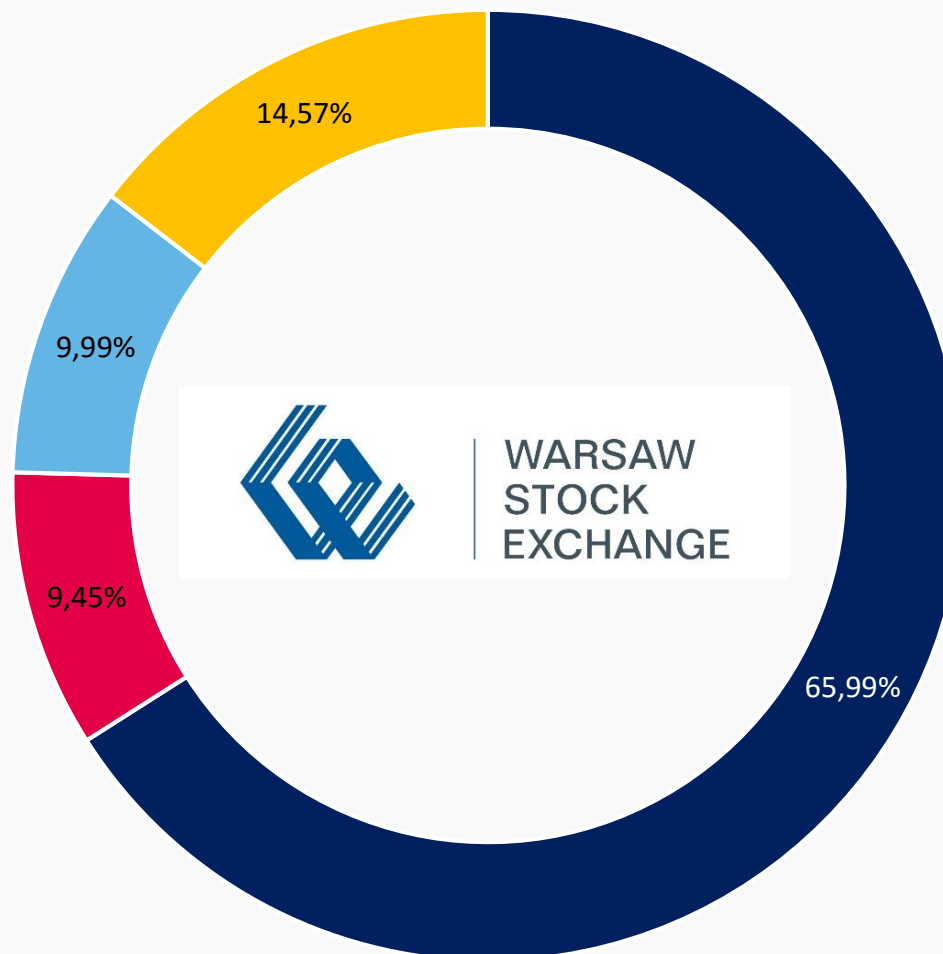
- 36,000 mkw. powierzchni biur i usług (2 budynki)
- 13,000 mkw. mieszkań
- 2018 – start budowy

ŁÓDŹ, TYMIENIECKIEGO

- 40,000 mkw. powierzchni biur
- 40,000 mkw. mieszkań
- Teren w pobliżu historycznego kompleksu Księży Młyn



Nasi akcjonariusze



Lisala to podmiot
współkontrolowany przez
Oaktree Capital
Management, Pacific
Investment Management
Corporation (PIMCO)
oraz Griffin Real Estate

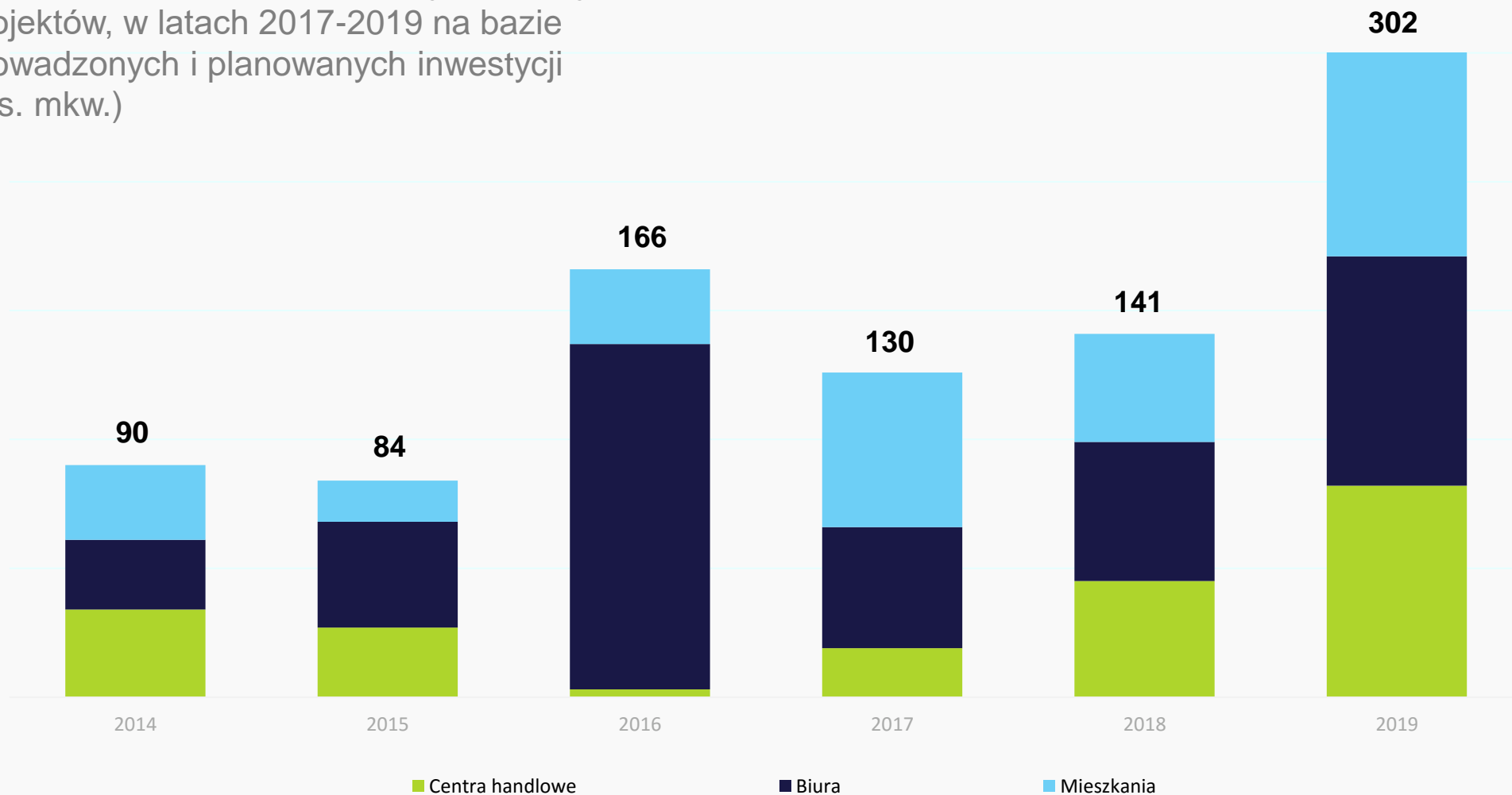
■ Lisala ■ Nationale-Nederlanden OFE ■ Aviva OFE BZ WBK ■ Pozostali

Nasz plan rozwoju

ECHO
investment

Największy
polski
developer

Łączna powierzchnia oddawanych do użytku projektów, w latach 2017-2019 na bazie prowadzonych i planowanych inwestycji (tys. mkw.)



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

13

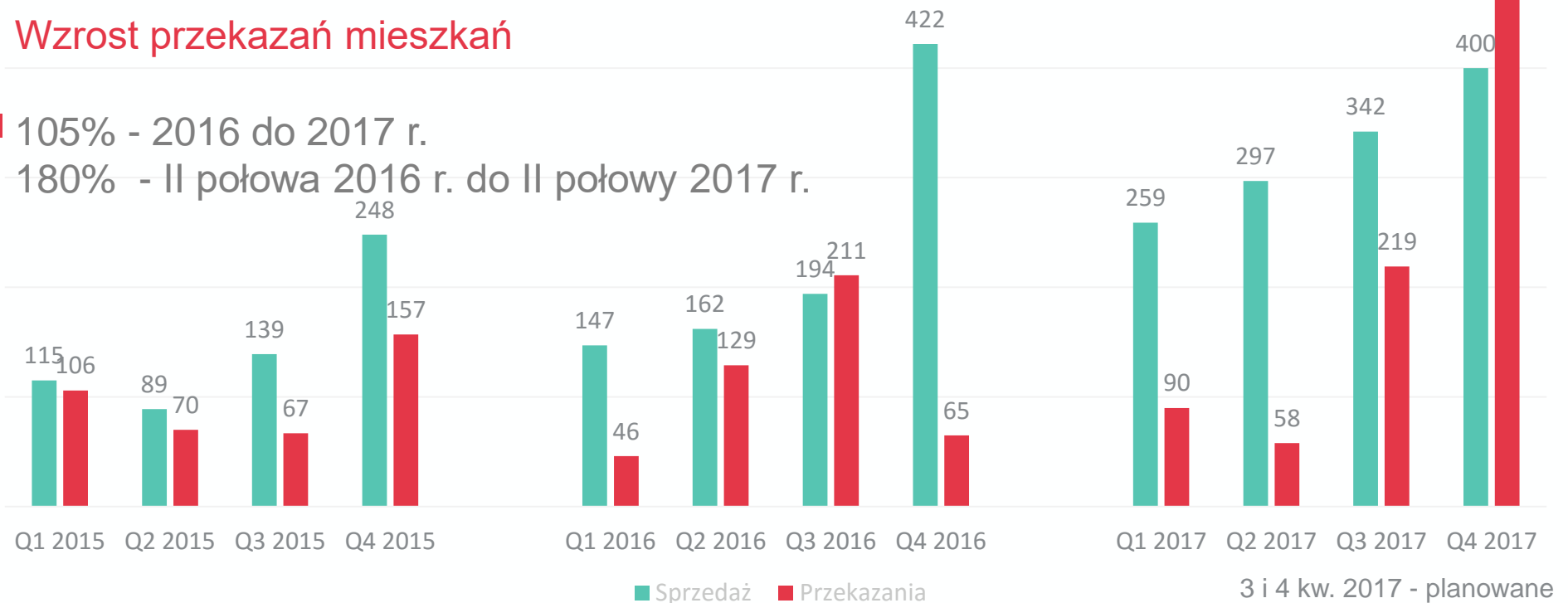
Mieszkańciowe przyspieszenie

Wzrost sprzedaży mieszkań

- 40% - 2016 do 2017 r.
- 20% - II połowa 2016 r. do II połowy 2017 r.

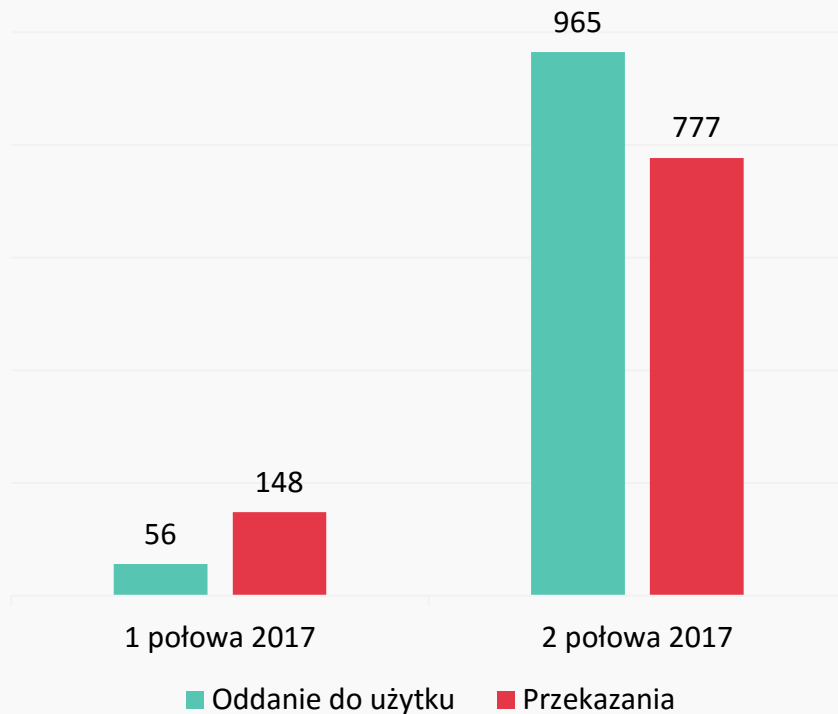
Wzrost przekazania mieszkań

- 105% - 2016 do 2017 r.
- 180% - II połowa 2016 r. do II połowy 2017 r.



Rok mieszkaniowego rekordu

Liczba mieszkań zakończonych
i przekazanych klientom w 2017 roku



85% - procent mieszkań sprzedanych
w projektach, które zostaną zakończone
w 2017 roku

2016

- 459 mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie
- 29 100 mkw. powierzchni użytkowej
- 865 mieszkań w rozpoczętych projektach

2017

- 1 021 mieszkań w projektach ukończonych
- 62 300 mkw. powierzchni użytkowej
- 1 341 mieszkań w rozpoczętych projektach



GŁÓWNE PROJEKTY



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe



West Link

ECHO
investment

Największy
polski
developer

- Przedwstępna umowa sprzedaży do Griffin Premium RE za ok. **36 mln EUR**, przy stopie kapitalizacji **6,85%**
- Transakcja została przedpłacona w czerwcu 2017 r. (przez objęcie obligacji o wartości 18 mln EUR)
- Jakość i lokalizacja przyciągnęły firmę **NOKIA Networks** – głównego najemcę projektu
- Sukces biurowców West Gate i West Link zachęcił Echo do zakupu sąsiedniego terenu pod kolejne **70 tys. mkw. biur**
- Griffin Premium RE został partnerem przy 3 kolejnych inwestycjach biurowych w Warszawie

WEST LINK

Wrocław, ul. Lotnicza
14 200 mkw. biur
92% wynajęte
Czas realizacji :
3kw. 2016 – 1 kw. 2018

Sagittarius



- Niemiecki fundusz Warburg HIH podpisał przedwstępną umowę zakupu budynku
- Cena wyniesie **73 mln EUR**, przy stopie kapitalizacji **6,16%**
- Renomowani najemcy z sektora BPO/SSC*: **EY** oraz **BNY Mellon**
- **83%** powierzchni zostało wynajęte
- Sagittarius jest włączony do umowy ROFO z EPP, jednak z powodu lepszej oferty sprzedany do podmiotu trzeciego

*Business process outsourcing
/ Shared service centers

SAGITTARIUS

Wrocław, ul. Sucha
24 900 mkw. biur
83% wynajęte
Czas realizacji:
2kw. 2016 – 1kw. 2018

Galeria Młociny

- Projekt zakupiony przez Echo Investment i EPP w proporcjach **30% / 70%**
- Echo odpowiedzialne za budowę i wynajem, za wynagrodzeniem
- **Doskonała lokalizacja** w „handlowej pustyni” Warszawy
- **65%** - planowany współczynnik przednajmu na koniec 2017 r., wysokie zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców
- Echo sprawnie przejęło plac budowy i rozpoczęło prace zmieniające plan projektu zgodnie z najnowszymi trendami



GALERIA MŁOCINY

Warszawa, ul. Zgrupowania AK
82 000 mkw. pow. handlowej
56% wynajęte
Czas realizacji:
4 kw. 2016 – 2 kw. 2019



TOWAROWA 22

Warszawa, ul. Towarowa
111,000 mkw. powierzchni
handlowej + biura + mieszkania
Czas realizacji:
2 kw. 2018 – 4 kw. 2020

ECHO
investment

Największy
polski
developer

Towarowa 22



- **Partnerstwo** z EPP w proporcjach 30% / 70%
- Zaawansowane prace **projektowe** i współpraca z miastem przy tworzeniu **planu miejscowego**
- Szukanie **doskonałego balansu** pomiędzy funkcjami: handlową, mieszkaniową, biurową, usługową i rozrywkową
- List intencyjny z ratuszem dotyczący budowy **infrastruktury miejskiej**
- Bardzo obiecujące przyjęcie projektu przez potencjalnych najemców
- Echo odpowiada za budowę i wynajem projektu za wynagrodzeniem



Galeria Libero

- Współczynnik najmu wzrósł z **58% do 68%** dzięki umowom z grupą LPP (Reserved, Mohito, Sinsay, Cropp and House), markami Home&You, Guess oraz H&M
 - **80%** - planowany współczynnik przednajmu na koniec 2017 r.
- Trwa przebudowa infrastruktury drogowej wokół inwestycji
- – w ramach porozumienia z miastem

GALERIA LIBERO

Katowice, ul. Kościuszki
45 200 mkw. pow. handlowej
68% wynajęte
Czas realizacji:
3 kw. 2016 – 1 kw. 2018



ZAKUPY DZIAŁEK I PROJEKTÓW



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

Zabezpieczamy rozwój

BIURA

- 838 zł na 1 mkw. potencjalnej powierzchni najmu
- 225 mln zł zainwestowanego kapitału

MIESZKANIA

- 851 zł na 1 mkw. potencjalnej powierzchni sprzedaży
- 77 mln zł zainwestowanego kapitału

PROJEKTY HANDLOWE

- 30% w 2 warszawskich projektach (łącznie 191 tys. mkw.)
- 210 mln zł zainwestowanego kapitału
- Wynagrodzenie za prowadzenie budowy i wynajmu

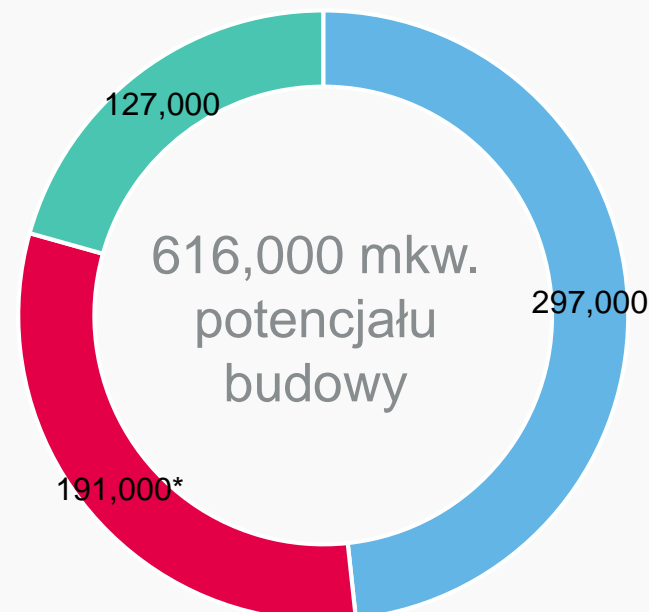
PROJEKTY ZABEZPIECZONE UMOWAMI PRZEDWSTĘPNYMI

70 tys. mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży

PROJEKTY W NEGOCJACJACH

390 tys. mkw. – 50% pod projekty mieszkaniowe

Projekty i działki zakupione lub zabezpieczona umowami przedwstępnymi po 30.06.2016



■ Biura ■ Handel ■ Mieszkania

*włączając 100% powierzchni Galerii Młociny i Towarowej 22





GDAŃSK, STOCZNA, NOWOMIEJSKA

- 30 000 mkw. biur
- 2 etapy
- 2017 – projekt i pozwolenia
- 2018 – start budowy



KATOWICE, FACE 2 FACE, GRUNDMANNA

- 46 000 mkw. biur
- 2 etapy
- 2017 – projekt i pozwolenia
- 2018 – start budowy

Nasze nowe inwestycje

ECHO
investment

Największy
polski
developer

ŁÓDŹ, PIŁSUDSKIEGO

- 14 100 mkw. biur
- 2017 – projekt i pozwolenia
- 2018 – start budowy



Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe

WYNIKI FINANSOWE



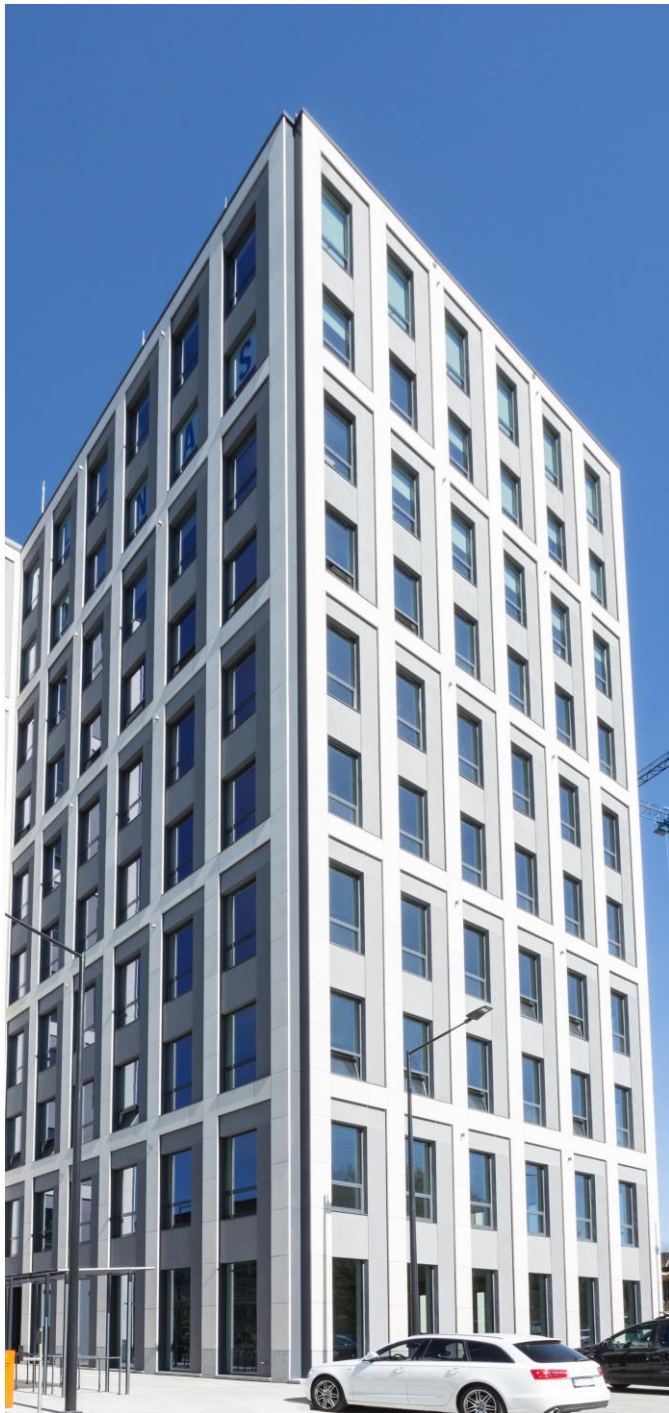
Biura



Mieszkania



Galerie Handlowe



Mocne wyniki finansowe

ECHO
investment

Największy
polski
developer

(mIn PLN)

| | 2kw. 2017 | 2kw. 2016 | | 1poł. 2017 | 1poł. 2016 |
|----------------------|--------------|--------------|--|---------------|---------------|
| Przychody operacyjne | 102 | 137* | | 169 | 281* |
| Zysk operacyjny | 43 | 240* | | 132 | 408* |
| Zysk brutto | 130 | (6) | | 206 | 116 |
| Zysk netto | 125 | 113 | | 187 | 302 |

*zawiera przychody i zyski z portfela nieruchomości generujących czynsze



Biura



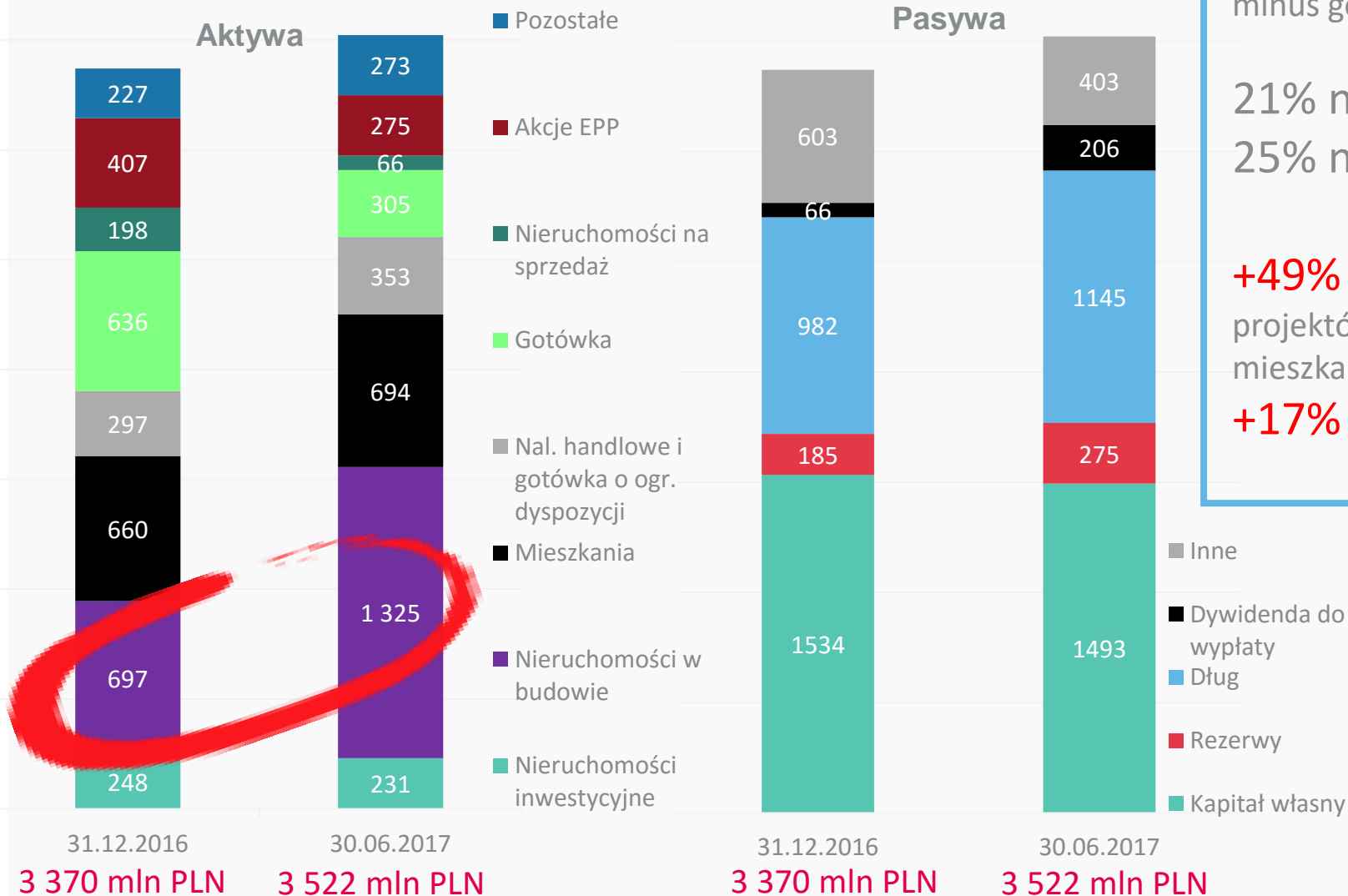
Mieszkania



Galerie Handlowe

26

Bilans nastawiony na budowanie



Dług netto / wartość aktywów minus gotówka:

21% na 31.12.2016

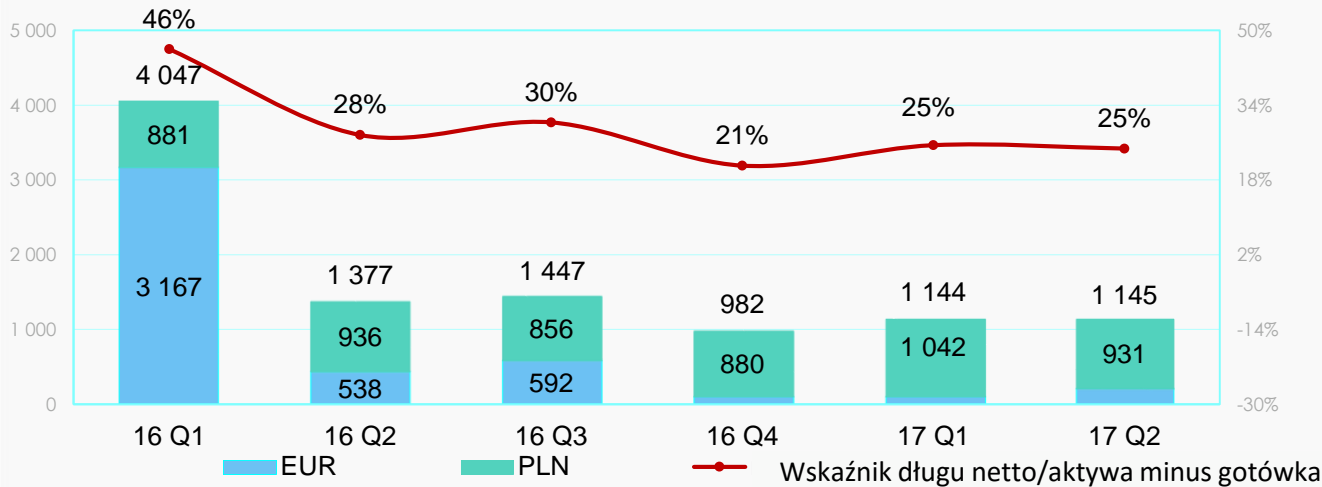
25% na 30.06.2017

+49% wzrost wartości projektów komercyjnych i mieszkaniowych w budowie
+17% - wzrost długu

Kluczowe wskaźniki rentowności Grupy

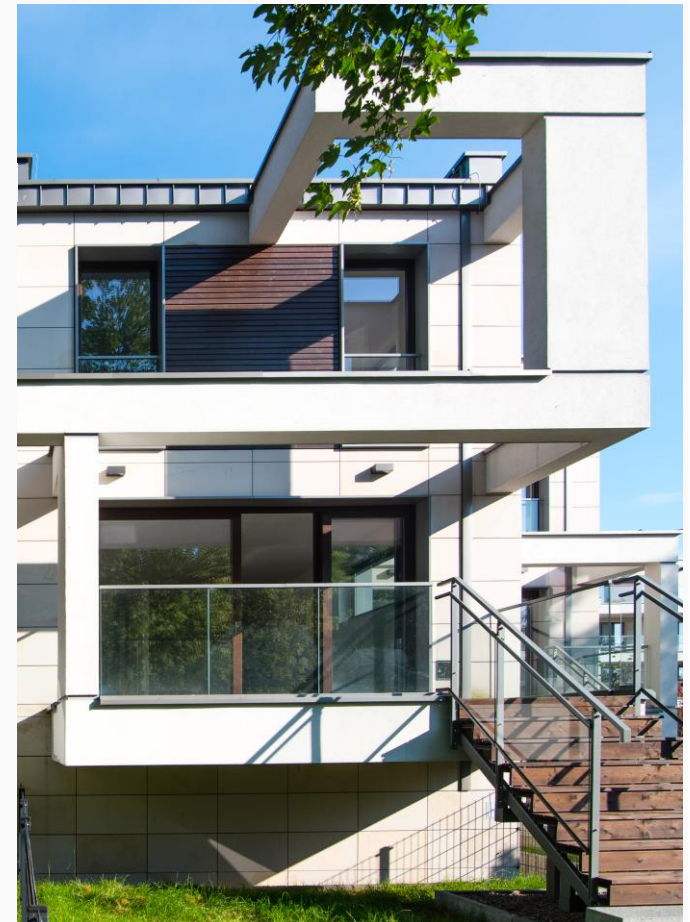
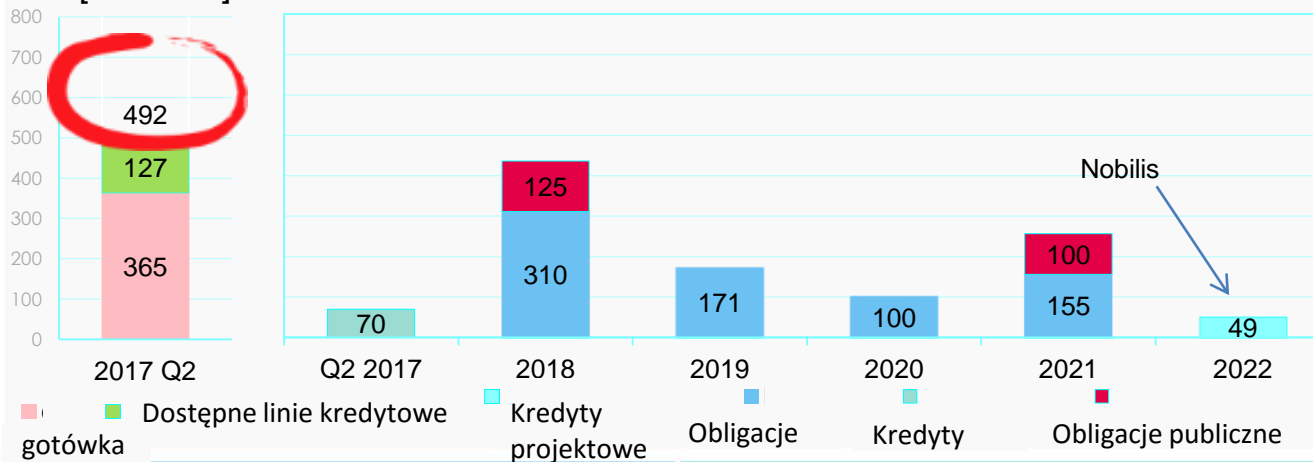
| | 1 poł. 2017 | 2016 (przed przekształceniem) | 2015 (przed przekształceniem) |
|---|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Marża zysku operacyjnego | 78% | 126% | 155% |
| Marża zysku bilansowego netto | 110% | 81% | 88% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROE) | 11% | 12% | 6% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROA) | 25% | 25% | 14% |
| Kredyty i pożyczki netto / aktywa minus gotówka | 25% | 21% | 50% |
| Wskaźniki ROE i ROA podwojone (zannualizowane) | | | |

Kredyty i obligacje



Zapadalność długu

Gotówka/wolne
limity kredytowe
[mln PLN]



Dodatkowe informacje:

Emil Górecki

Relacje Inwestorskie

Emil.Gorecki@echo.com.pl

ECHO
investment

*Największy
polski
developer*