

**RAPORT FINANSOWY**

# **ECHO INVESTMENT**

**1 KWARTAŁ 2020 ROKU**



# SPIS TREŚCI

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

## CZĘŚĆ 1

### SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 01. | Podstawowe informacje o Spółce i Grupie  | 7  |
|     | Zarząd Echo Investment S.A.  | 8  |
|     | Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.  | 9  |
| 02. | Strategia Grupy Echo Investment  | 10 |
| 03. | Model biznesowy  | 11 |
| 04. | Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji  | 12 |
| 05. | Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2020 r.   | 14 |
| 06. | Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej   | 16 |
| 07. | Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment                                     | 17 |
| 08. | Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment  | 20 |
| 09. | Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment   | 22 |
| 10. | Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa   | 24 |
| 11. | Portfel nieruchomości  | 26 |
| 12. | Główne inwestycje w 2020 r. – zakupy nieruchomości   | 34 |
| 13. | Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2020 r.                                     | 35 |
| 14. | Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału    | 36 |
| 15. | Sezonowość lub cykliczność działalności  | 37 |
| 16. | Polityka dywidendowa i dywidenda   | 38 |
| 17. | Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej  | 39 |
| 18. | Zobowiązania pozabilansowe   | 42 |
| 19. | Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2020 r. na realizację prognoz finansowych  | 47 |
| 20. | Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej                                    | 47 |
| 21. | Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe | 47 |

## CZĘŚĆ 2

### SPRAWOZDANIA FINANSOWE

#### **Skrócone skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe na dzień i za okres kończący się 31 marca 2020 r.**

#### **Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 01. | Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment | 57 |
| 02. | Grupa Kapitałowa Echo Investment  | 58 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| 03.   | Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF                                 | 62 |
| 04.   | Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę | 63 |
| 05.   | Skutki zmian prezentacyjnych – przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy                           | 64 |
| <br>  |  |    |
| <b>Skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 31 marca 2020 r.</b> |  |    |
|   | Kontakt  | 72 |



## **SZANOWNI AKCJONARIUSZE, PARTNERZY I KLIENCI,**

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwszy kwartał 2020 r., w którym opisujemy naszą stabilną sytuację finansową oraz plany biznesowe na najbliższe kwartały. Echo Investment wypracowało w tym czasie 40 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem wzrostu wartości projektów w budowie oraz przekazania klientom 190 mieszkań.

Sytuacja epidemiologiczna po raz kolejny pokazała przewagi naszej firmy, jakimi są dywersyfikacja działalności na różne sektory nieruchomości, stabilność finansowa i posiadanie własnych zespołów odpowiadających za wszystkie podstawowe funkcje w procesie deweloperskim. Ze względu na wprowadzenie obostrzeń, skupiliśmy nasze wysiłki na zapewnieniu ciągłości działania: utrzymaniu prac na placach budowy, kontaktów z klientami, a także bezpiecznego i efektywnego systemu pracy zatrudnionych przez nas osób. Na budowach i w biurach wdrożyliśmy dodatkowe środki ostrożności, podwyższone standardy BHP oraz procedury. Równolegle nadal skupiamy się na tym, aby wszystkie nasze przyszłe projekty w różnych miastach były gotowe do rozpoczęcia, kiedy popyt na powierzchnię biurową wzrośnie. Zweryfikowaliśmy też nasze zasoby wewnętrzne i podział obowiązków. Żeby zoptymalizować efektywność pracy, tymczasowo delegowaliśmy część zadań przeciążonych zespołów do pracowników, których obecne obowiązki zostały ograniczone z powodu ograniczeń wprowadzonych w związku z epidemią. Dzięki inwestycjom w technologie i procesom, które Echo Investment konsekwentnie wdraża od kilku lat, wszystkie funkcje w firmie działały bez przeszkód, przy zachowaniu bezpieczeństwa pracowników, partnerów biznesowych i klientów.

### **Mieszkania**

W pierwszym kwartale 2020 r. sprzedaliśmy 399 mieszkań, wobec 352 w analogicznym okresie 2019 r. Od początku roku oddaliśmy do użytku projekty: Widoki Mokotów w Warszawie, Osiedle Jarzębinowe VI w Łodzi, Osiedle Jaśminowe IV w Poznaniu i Ogrody Graua we Wrocławiu. To przełożyło się na przekazanie klientom w pierwszym kwartale 190 mieszkań, wobec jedynie 23 mieszkań przekazanych w analogicznym okresie 2019 r.

Już od kilku lat inwestujemy w nowoczesne narzędzia do komunikacji z klientami i pracy zdalnej, a epidemia jedynie potwierdziła wydolność tych systemów oraz zasadność nakładów na nie. Przy pomocy takich rozwiązań jak m.in. wirtualne wizyty w wybranym mieszkaniu, nasi klienci mogą przejść niemal cały proces zakupu mieszkania nie wychodząc z domu. Dzięki temu przez cały okres zamknięcia gospodarki byliśmy w stałym kontakcie z klientami i w szybkim tempie wracamy do zwykłego trybu działania: podpisywania umów i przekazywania mieszkań klientom. Epidemia w żaden sposób nie wpłynęła na harmonogram prowadzonych budów, ponieważ wprowadziliśmy dodatkowe procedury ostrożnościowe oraz zabezpieczenia dla pracowników. Dla wzmocnienia stabilności firmy oraz poczucia bezpieczeństwa klientów, wprowadziliśmy również dodatkowy wewnętrzny wymóg przedsprzedaży mieszkań w projekcie przed rozpoczęciem budowy.

### **Resi4Rent**

Resi4Rent, największa w Polsce instytucjonalna platforma mieszkań na wynajem, dostała w minionym kwartale pozwolenie na użytkowanie drugiej inwestycji we Wrocławiu – Resi4Rent Kępa Mieszczańska. Dzięki temu ma w ofercie już blisko 800 mieszkań. Wszystkie projekty mają bardzo dobre tempo wynajmu. W trzecim kwartale 2020 r. ruszy wynajem kolejnych 450 lokali zlokalizowanych w stołecznych Browarach Warszawskich. Uważamy, że ograniczona podaż nowo rozpoczętych mieszkań w połączeniu z niepewnością wobec rozwoju sytuacji gospodarczej jest czynnikiem sprzyjającym rozwojowi instytucjonalnego rynku wynajmu mieszkań, dlatego jesteśmy pewni osiągnięcia strategicznego celu Resi4Rent, czyli zbudowania platformy 7,5 tys. mieszkań na wynajem do 2024 r.



***Sytuacja epidemiologiczna po raz kolejny pokazała przewagi naszej firmy, jakimi są dywersyfikacja działalności na różne sektory nieruchomości, stabilność finansowa i posiadanie własnych zespołów odpowiadających za wszystkie podstawowe funkcje w procesie deweloperskim.***

### **Biura**

Echo Investment miało na koniec pierwszego kwartału 2020 r. w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 180 tys. mkw. W styczniu zakończyły się prace przy budowie pierwszego etapu katowickiego kompleksu biurowego Face2Face Business Campus. Do budynku wprowadzili się już pierwsi najemcy. W kwietniu do użytku został oddany także budynek Biura przy Willi w Browarach Warszawskich i już wkrótce zaczną się do niego wprowadzać najemcy. Również w tym segmencie wszystkie budowy przebiegają zgodnie z założonym harmonogramem. Spółka bez przerwy prowadzi również obiecujące negocjacje dotyczące wynajmu budowanych projektów, jak i sprzedaży tych gotowych.

Kontynuujemy rozwój CitySpace, naszego operatora elastycznych biur serwisowanych. Jego najemcy mogli ostatnio docenić możliwość korzystania z wirtualnego biura, a w warunkach po epidemii zauważamy wzrost zainteresowania wynajmem biurek na dni lub nawet godziny, w ramach rozbudowy oferty CitySpace.

### **Nieruchomości handlowo-rozrywkowe**

Dokończenie komercjalizacji Browarów Warszawskich było jednym z najważniejszych zadań działu nieruchomości handlowo-rozrywkowych w pierwszym kwartale 2020 r. To właśnie od jakości najemców gastronomicznych i usługowych zależy sukces Browarów Warszawskich, jako miejsca przyciągającego ludzi i zachęcającego do korzystania z dobrze zaprojektowanej przestrzeni miejskiej. Dzięki podpisanym umowom, część handlowo-usługowa tego kompleksu jest już w całości wynajęta.

Spośród wszystkich segmentów, w których Echo Investment jest obecne, nieruchomości handlowe zostały najbardziej dotknięte przez ograniczenia związane z epidemią. Wraz z kolejnymi krokami odmrażania gospodarki, działanie katowickiego Libero oraz warszawskiej Galerii Młociny (w której Echo Investment ma 30% udziałów) wraca do normalności. Wymagało to dużo wysiłku oraz partnerskiego podejścia w negocjacjach z najemcami. W ostatnich dniach udało się nam uzgodnić indywidualne porozumienia z ponad 90% najemców, natomiast z pozostałymi mamy uzgodnione wstępne warunki i w najbliższym czasie spodziewamy się zakończyć rozmowy z sukcesem. Podstawą kompromisu jest przekonanie, że trudna sytuacja w centrach handlowych jest przejściowa, a właściciele i najemcy wspólnie będą pracować nad stopniowym powrotem do normalnego działania obiektów. Pierwsze dni po ponownym otwarciu galerii pokazały, że wyniki są lepsze niż zakładaliśmy, bazując na doświadczeniach w innych krajach. Odwiedzalność rośnie z każdym tygodniem, w czym pomagają kolejne etapy odmrażania gospodarki. Wskaźnik konwersji, czyli liczba odwiedzających do liczby kupujących jest rekordowo wysoki, co również jest dobrą prognozą, jeśli chodzi o powrót całej branży do normalności.

### **Sytuacja finansowa**

Echo Investment cieszy się stabilną sytuacją finansową. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego kwartału było to ponad 450 mln zł. Wartość naszych aktywów wynosi 5 mld zł i jest o blisko 20% wyższa niż rok temu, przy czym wzrost wartości projektów komercyjnych i mieszkaniowych w budowie i przygotowaniu wyniósł w tym okresie 36%. To kierunek zgodny z naszą strategią wzmocnienia naszej pozycji jako stabilnego i zdywersyfikowanego lidera w sektorze deweloperskim. Niezmiennie obserwujemy spowodowane pandemią zmiany zachodzące w gospodarce i uważnie analizujemy nasze plany na nadchodzące miesiące. Priorytetem jest zachowanie silnej pozycji finansowej i zdrowego tempa wzrostu.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za pierwszy kwartał 2020 r.

Z poważaniem



**Nicklas Lindberg**  
Prezes Echo Investment

# CZEŚĆ 1

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU





**1996** rok  
Założenie Echo Investment

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

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

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



# Zarząd Echo Investment S.A.

---

**Nicklas  
Lindberg**  
Prezes



**Maciej  
Drozd**  
Wiceprezes  
ds. finansowych



**Artur  
Langner**  
Wiceprezes



**Marcin  
Materny**  
Członek Zarządu



**Rafał  
Mazurczak**  
Członek Zarządu



**Waldemar  
Olbryk**  
Członek Zarządu



**Małgorzata  
Turek**  
Członek Zarządu





# Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

---

**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



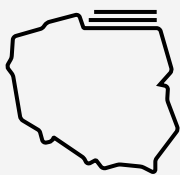
**Bence  
Sass**  
Członek Rady  
Nadzorczej



Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. „strategię rentownego wzrostu”. Zgodnie z nią, Echo Investment przyspieszyło obrót kapitałem, a w związku z tym wypracowuje wyższe stopy zwrotu. Spółka dzieli się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnych dywidend. Nasza strategia opiera się na następujących filarach:

## STRATEGIA ECHO INVESTMENT

### POLSKA



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

### POZYCJA LIDERA



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

### DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA



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

### WSPÓŁPRACA ZE SPRAWDZONYMI PARTNERAMI

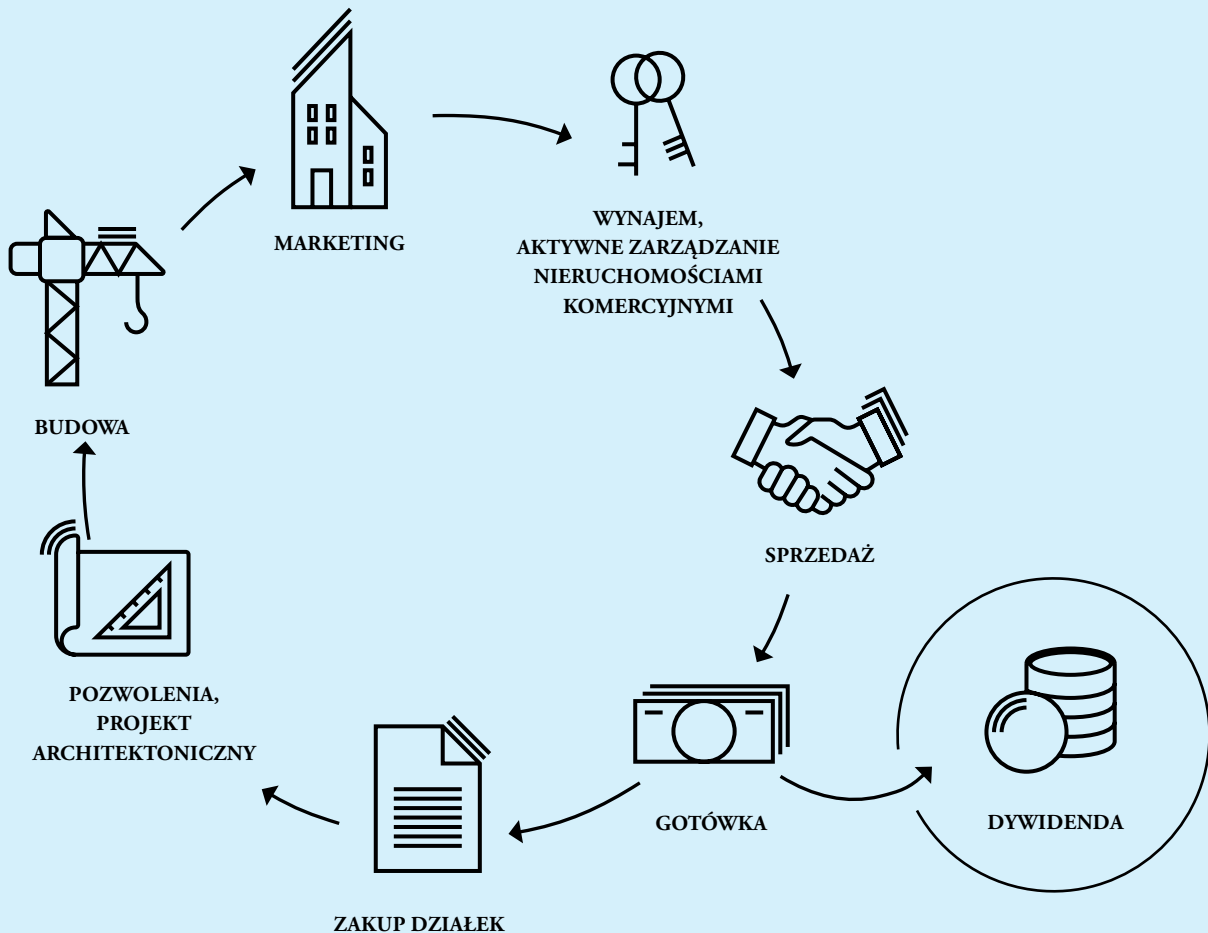


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji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

### DUŻE PROJEKTY



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

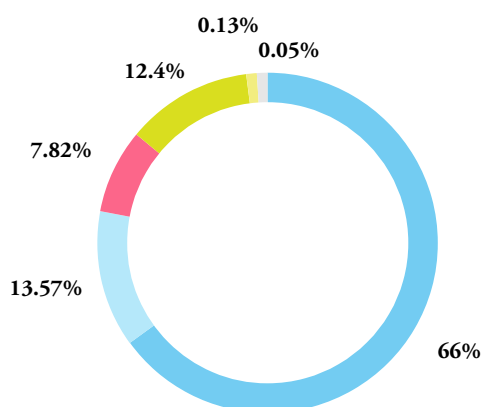


Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości

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

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

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.03.2020 R.



Liczba akcji:

|   |
|---|
| 272 375 784 – Lisala Sp. z o.o. kontrolowana przez Wing IHC Zrt |
| 56 000 000 – Nationale-Nederlanden OFE                          |
| 32 262 000 – Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander   |
| 51 292 357 – Pozostali akcjonariusze                            |
| 538 676 – Nicklas Lindberg – prezes zarządu                     |
| 221 765 – Maciej Drozd – wiceprezes zarządu                     |

### 4.1 Opis akcji

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

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

### 4.2 Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala Sp. z o.o., która jest kontrolowana przez węgierski Wing IHC Zrt.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 marca 2020 r. wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 9 stycznia 2020 r. oraz z powiadomień od akcjonariuszy.



#### 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 i obligatariuszami 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 lub obligatariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 31 marca 2020 r. i w trakcie pierwszego kwartału 2020 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

#### STAN POSIADANIA AKCJI LUB OBLIGACJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 31.03.2020 R.

| Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki   | Rodzaj posiadanego instrumentu finansowego | Liczba posiadanych instrumentów finansowych | Udział w kapitale i głosach na WZA (w przypadku akcji) |
|---|--|---|--|
| <b>Nicklas Lindberg</b><br>Prezes zarządu | Akcje                                      | 538 676                                     | 0,13%  |
|   | Obligacje                                  | 219 (kod ECH0721)<br>229 (kod ECH1022)      | -  |
| <b>Maciej Drozd</b><br>Wiceprezes Zarządu | Akcje                                      | 221 765                                     | 0,05%  |
|   | Obligacje                                  | 219 (kod ECH0522)                           | -  |
|   |  | 369 (kod ECH0721)                           |  |
|   |  | 50 (kod ECH0923)<br>316 (kod ECH1022)       |  |

# Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2020 r.

# 05

## 5.1 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.



## 5.2 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 rezultacie wezwania, Wing osiągnął próg 66% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment.

W wezwaniu pośredniczyło Santander Biuro Maklerskie.

## 5.3 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.

**4** tys.

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

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

#### **5.4 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.

## 6. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynku Biura przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich

Echo Investment zakończyło prace przy budowie Biura przy Willi i 15 kwietnia otrzymało pozwolenie na jego użytkowanie. Biurowiec jest kolejnym gotowym fragmentem miastotwórczej inwestycji Browary Warszawskie, która łączy funkcję mieszkaniową, biurową oraz handlowo-rozrywkową.

Biura przy Willi to 55 metrowy budynek o łącznej powierzchni ponad 16 tys. mkw. Wkrótce pracę rozpoczną tu pierwsi najemcy, m.in. globalna sieć biur co-workingowych WeWork. Budynek zapewni pracownikom wygodę i bezpieczeństwo. Zastosowano w nim najnowocześniejsze rozwiązania, w tym m.in. strefowe oświetlenie, odpowiednią temperaturę pomieszczeń czy dobrej jakości wodę i powietrze. Ponadto, w garażu znajdują się stojaki rowerowe, szafki

oraz szafy suszące ubrania, a także dwie stacje do ładowania samochodów elektrycznych. Najemcy biurowi mają także do dyspozycji zielone tarasy, zlokalizowane na najwyższych kondygnacjach. Na parterze budynku powstają lokale usługowe, m.in. dwupoziomowa adriatycka restauracja Pjaca oraz kawiarnia. Architekci z pracowni JEMS stawiali na rozwiązania przyjazne dla środowiska, dlatego już na etapie projektowania biurowiec otrzymał certyfikat BREEAM na poziomie Excellent.

Browary Warszawskie powstają na blisko 4,5 hektarowej działce w kwartale ulic Grzybowska, Krochmalna, Wronia i Chłodna. Zakończenie realizacji tego projektu planowane jest na koniec 2020 r.



Budynek Biura przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich, Warszawa



# Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

# 07

## 7.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce



W pierwszym kwartale 2020 r. rynek mieszkań w sześciu największych miastach okazał się bardzo dobry pod względem liczby sprzedanych mieszkań, natomiast relatywnie słaby pod względem liczby mieszkań wprowadzonych do oferty. Sprzedaż nowych mieszkań, wg. analiz JLL, wyniosła 18,9 tys., czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale oraz aż o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku.

Od początku roku na rynek zostało wprowadzonych 13 tys. mieszkań, czyli 26% mniej niż w czwartym kwartale 2019 r. Należy podkreślić, że jest to wynik zdecydowanie słabszy, niż osiągnięty w tym samym okresie ubiegłego roku. Zestawiając liczbę nowych mieszkań w ofercie z mieszkaniami sprzedanymi od stycznia do marca, oferta na koniec kwartału zmniejszyła się o 12% w porównaniu z końcem 2019. Pozostało w niej 44,3 tys. mieszkań. Według firmy JLL,

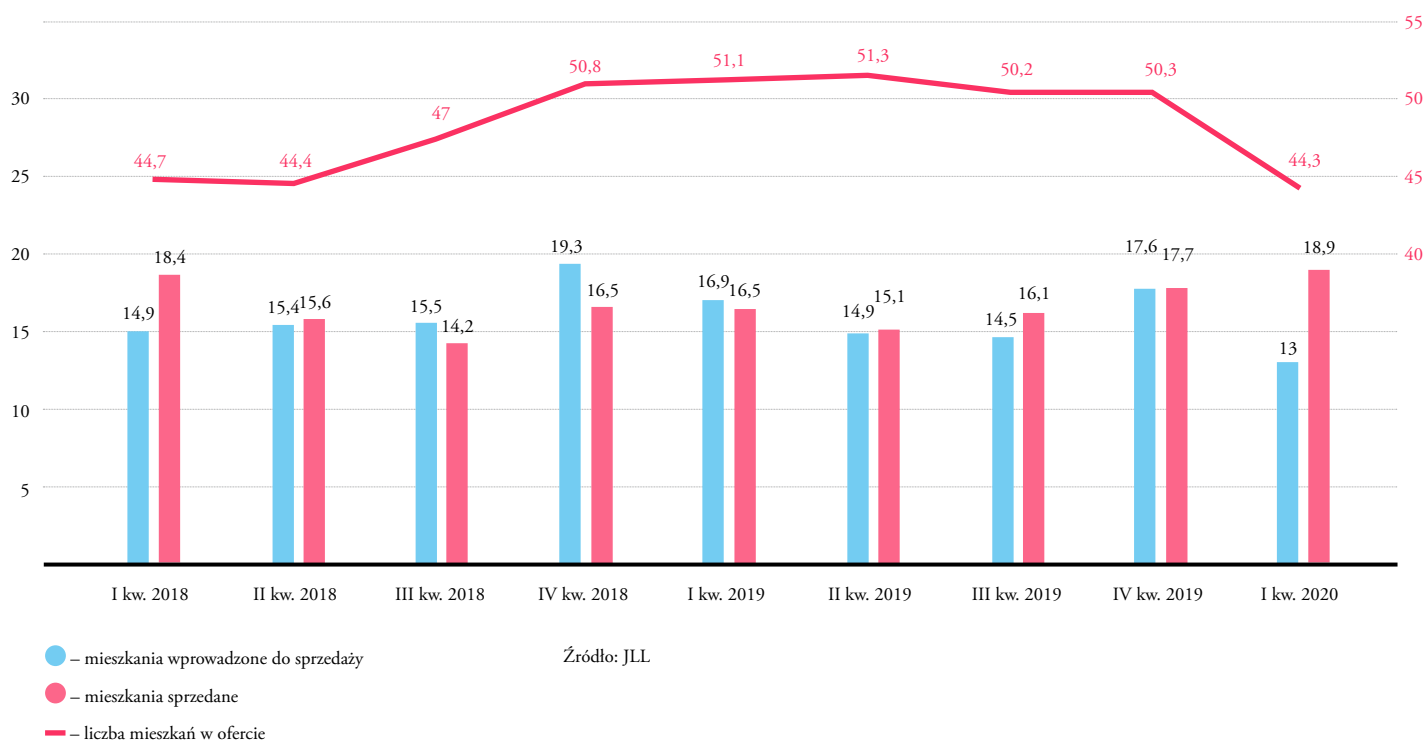
poziom oferty na koniec kwartału był najniższy od 6 lat. Równocześnie ze spadkiem liczby mieszkań w ofercie, redukcji (o 12% kw./kw.) uległa również liczba mieszkań gotowych niesprzedanych, która sięgnęła zaledwie 3,7 tys. Dzięki równoległemu spadkowi liczby mieszkań w sprzedaży na rynku pierwotnym i lokali gotowych, udział tych ostatnich w ofercie wyniósł – podobnie jak w końcówce 2019 r. – zaledwie 8%. W związku z pandemią, informacja ta może być bardzo dobra dla całej branży: im mniejsza oferta, tym mniejsze zagrożenie dla deweloperów, którzy nie będą zmuszeni do głębokich i szybkich obniżek cen.

Obecnie najwięcej uwagi skupia się wokół cen. Na koniec pierwszego kwartału notowany był ciągły wzrost w czterech największych miastach. Najwyższe wzrosty zanotowano w Krakowie (9%), w pozostałych miastach były nieznaczne.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- Bardzo optymistyczna
- Optymistyczna
- Stabilna
- Pesymistyczna
- Bardzo pesymistyczna

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



## 7.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

W pierwszym kwartale 2020 r. Echo Investment sprzedało 399 mieszkań, wobec 352 w pierwszym kwartale 2019 r. Od początku roku do daty opublikowania raportu, spółka oddała do użytku projekty: Widoki Mokotów w Warszawie, Osiedle Jarzębinowe VI w Łodzi, Osiedle Jaśminowe IV w Poznaniu i Ogrody Graua we Wrocławiu. To przełożyło się na przekazanie klientom w pierwszym kwartale 190 mieszkań, co jest znaczącym wzrostem wobec jedynie 23 mieszkań przekazanych w analogicznym okresie 2019 r.

Stan epidemii w Polsce oraz związane z nim obostrzenia spowodowały, że Echo Investment skupiło wysiłki na utrzymaniu ciągłości działania. W sektorze mieszkaniowym dotyczyło to utrzymania prac na placach budowy, kontaktów z klientami oraz bezpiecznej współpracy pomiędzy zespołami. Dzięki szybkiej reakcji, wprowadzeniu dodatkowych procedur ostrożnościowych oraz zabezpieczeń dla pracowników, wszystkie budowy przebiegają zgodnie z harmonogramem. Obecnie klienci odbierają mieszkania - przede wszystkim w inwestycjach Widoki Mokotów w Warszawie i Ogrody Graua we Wrocławiu. Budowa apartamentów Esencja w Poznaniu jest na zaawansowanym etapie. Wkrótce osiągnie docelową wysokość sześciu kondygnacji. Echo Investment rozpoczęło również sprzedaż projektu Osiedle Krk w Krakowie oraz ósmego, ostatniego etapu Osiedla Jarzębinowego w Łodzi.

Po krótkiej przerwie, w której pracownicy biur sprzedaży pracowali z klientami wyłącznie zdalnie, obecnie klienci mogą wybrać zarówno zdalną formę kontaktu,

jak i fizyczną. Liczba zapytań oraz odwiedzin w biurach sprzedaży jest wysoka, co pozwala na ostrożny optymizm, jeśli chodzi o stan rynku mieszkaniowego w kolejnych kwartałach.

Echo Investment już od kilku lat inwestuje w narzędzia do pracy zdalnej i komunikacji online, a epidemia jedynie potwierdziła wydolność tych systemów oraz zasadność nakładów na nie. Dzięki tym rozwiązaniom, klienci mogą przejść niemal cały proces zakupu mieszkania nie wychodząc z domu: oglądać mieszkania i postępy budowy, negocjować i współtworzyć zapisy umowy zdalnie, podpisywać umowy rezerwacyjne przy użyciu podpisu cyfrowego czy uczestniczyć w dniach przedodbiorowych online. Dodatkowo proces wyboru mieszkań jest wspierany przy użyciu chatbota Aurelia.

W reakcji na sytuację gospodarczą, Echo Investment przyjęło politykę ostrożniejszego podejścia do rozpoczynania nowych projektów. Obecnie decyzja o starcie budowy będzie uzależniona od osiągnięcia ok. 25% przedsprzedaży mieszkań, co przełoży się na kilkumiesięczne przesunięcia rozpoczęcia prac budowlanych na części projektów.

Dbając o rozwój biznesu, w pierwszym kwartale Echo Investment kupiło od grupy Tesco trzy doskonale zlokalizowane centra handlowe pierwszej generacji. Na działkach położonych w Poznaniu, Łodzi i Krakowie może powstać łącznie ok. 240 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, a także biurowej i handlowo-usługowej.



Widoki Mokotów, Warszawa

### **7.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem**

Resi4Rent, największa w Polsce instytucjonalna platforma mieszkań na wynajem, dostała w minionym kwartale pozwolenie na użytkowanie drugiej inwestycji we Wrocławiu – Resi4Rent Kępa Mieszczarska. Do dyspozycji mieszkańców jest tam blisko 270 lokali w dwóch budynkach. Łącznie w ofercie Resi4Rent znajduje się już blisko 800 mieszkań we Wrocławiu i Łodzi. W trzecim kwartale 2020 r. ruszy wynajem kolejnych 450 lokali zlokalizowanych w stołecznych Browarach Warszawskich.

Firma Resi4Rent powstała w 2018 r. Jest wspólnym przedsięwzięciem Echo Investment, które posiada 30% udziałów, oraz jednej z wiodących, międzynarodowych firm zarządzających funduszami, która kontroluje 70%. Echo Investment jest deweloperem projektów dla Resi4Rent oraz świadczy dla platformy niektóre usługi, jak np. poszukiwanie i zakup działek. Strategicznym celem Resi4Rent jest zbudowanie platformy 7,5 tys. mieszkań na wynajem do 2024 r.

# Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

# 08

## 8.1 Rynek biurowy w Polsce

### → Warszawa

Od początku roku w Warszawie deweloperzy oddali do użytku tylko jeden budynek o powierzchni 6,7 tys. mkw. Łączna powierzchnia biurowa pozostała więc na zbliżonym poziomie do końca 2019 r. – blisko 5,6 mln mkw. W budowie pozostaje jednak rekordowa ilość powierzchni: do 2022 r. zasoby powierzchni biurowej powinny zwiększyć się o ponad 800 tys. mkw. Większość z tych projektów (ok. 70%) zlokalizowanych jest w centrum oraz na Woli.

W pierwszym kwartale 2020 r. aktywność najemców w Warszawie była zbliżona do zarejestrowanej w pierwszym kwartale 2019 r. Analitycy CBRE przewidują

jednak wyhamowanie procesów decyzyjnych w kolejnych kwartałach, ze względu na sytuację związaną z rozwojem pandemii COVID-19. Należy również zauważyć, że spodziewany jest wzrost zainteresowania najmem powierzchni elastycznej (flex-space), co może być dla wielu podmiotów optymalnym rozwiązaniem po ustaniu pandemii. Niska podaż przy dużym popycie na powierzchnie biurowe przyczyniła się do spadku poziomu pustostanów do poziomu 7,48%. Analitycy nie dostrzegli zmian w wysokości czynszów, które kształtują się na poziomie 24-25 EUR za 1 mkw. miesięcznie w centrum oraz ok. 15,5 EUR poza centrum Warszawy.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

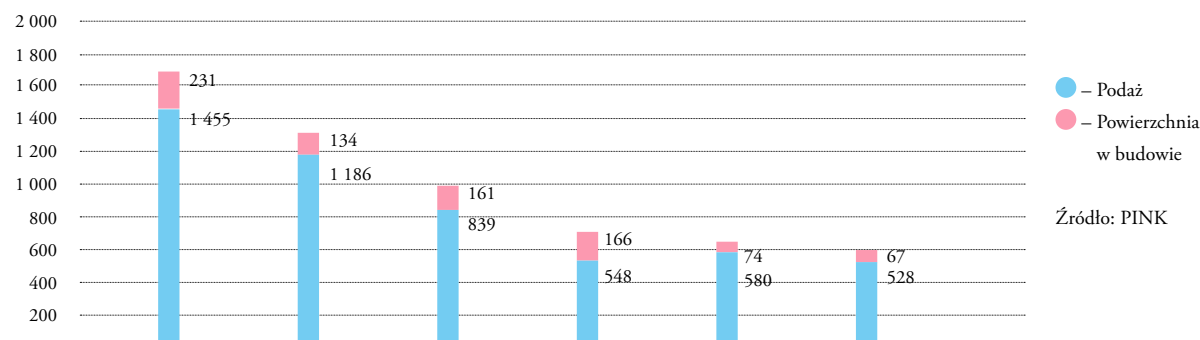
- ↑ – Bardzo optymistyczna
- ↗ – Optymistyczna
- – Stabilna
- ↘ – Pesymistyczna
- ↓ – Bardzo pesymistyczna

### Rynki regionalne

W pierwszym kwartale 2020 r. rynki regionalne były znacznie bardziej aktywne niż Warszawa. Oddano tam do użytkowania 12 razy więcej powierzchni najmu, tj. 78 tys. mkw. Łącznie w Polsce zasoby powierzchni biurowej w głównych miastach regionalnych na koniec kwartału przekroczyły 5,5 mln mkw. Najwięcej powierzchni oddane zostało w Krakowie (HighFive) oraz w Katowicach (Face2Face) – łącznie ok. 44 tys. mkw. W budowie pozostaje ok. 850 tys. mkw., głównie we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi i Trójmieście.

Popyt na powierzchnię biurową w miastach regionalnych osiągnął niemal najwyższą historycznie wartość i wyniósł 220,2 tys. mkw. Liderem okazał się Kraków (27% wynajętej powierzchni), tuż za nim Wrocław (19%). Najaktywniejszym sektorem w pierwszych miesiącach roku okazało się IT, które odpowiadało za 57% popytu. W związku z dużym popytem średni poziom pustostanów spadł o 0,2 p.p. i wyniósł ok. 9,4%. Podobnie jak na warszawskim rynku, czynsze pozostały na poziomach notowanych w poprzednim kwartale, tj. pomiędzy 10,5 do 15 EUR za 1 mkw. miesięcznie.

### PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH NA KONIEC 1 KW. 2020 R. [TYS. MKW.]



Źródło: PINK





## 8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Na koniec pierwszego kwartału 2020 r. Echo Investment miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 180 tys. mkw. W styczniu zakończyły się prace przy budowie pierwszego etapu katowickiego kompleksu biurowego Face2Face Business Campus. Do budynku wprowadzili się już pierwsi najemcy. W kwietniu do użytku został oddany także budynek Biura przy Willi w Browarach Warszawskich i już wkrótce zaczną się do niego wprowadzać najemcy. Biurowiec jest kolejnym ukończonym fragmentem miastotwórczej inwestycji Echo Investment, która połączy funkcję mieszkaniową, biurową oraz handlowo-rozrywkową. Najwyższy punkt konstrukcyjny osiągnął także biurowiec Moje Miejsce II, stanowiący część wielofunkcyjnego projektu realizowanego przez Echo Investment na warszawskim Dolnym Mokotowie. W budynku trwają prace montażowe elewacji.

Wszystkie budowy biurowe przebiegają zgodnie z założonym harmonogramem. Ze względu na wprowadzenie stanu epidemii firma wdrożyła dodatkowe środki ostrożności, podwyższona standardy BHP i na bieżąco reaguje na wszystkie zalecenia służb epidemiologicznych.

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Echo Investment, zyskał nowego najemcę w Moim Miejscu w Warszawie. Pro Progressio, organizacja biznesowa zajmująca się rozwojem przedsiębiorczości i sektora usług wspólnych (BPO / SSC) w Polsce, przeniósła się do biura CitySpace Beethovena.



Prace wykończeniowe budynku Biura przy Warzelnii w kompleksie Browary Warszawskie



# Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

# 09

## 9.1 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce



W pierwszym kwartale 2020 r. polski rynek handlowy zwiększył się o blisko 71 tys. mkw. powierzchni najmu w sześciu nowych wielkopowierzchniowych obiektach – wynika z badań JLL. W rezultacie całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosła ponad 14,6 mln mkw. w wielkoformatowych obiektach (centra handlowe, parki i magazyny handlowe, centra wyprzedażowe). Na koniec pierwszego kwartału w budowie pozostawało ok. 446 tys. mkw. powierzchni z terminami oddania do użytku w 2020 i 2021 r. Co ciekawe, 87% realizowanej podaży znajduje się w najmniejszych i największych miastach.






Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych w ośmiu największych aglomeracjach w kraju wyniósł 4,4% na początku 2020 r., co jest wynikiem nieco wyższym od odnotowanego pół

roku wcześniej (3,8%). Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Krakowie i Poznaniu (po 6,5%), natomiast najniższy – w Szczecinie (1,3%).

Zawarte transakcje sprzedaży nieruchomości handlowych w pierwszym kwartale 2020 r. były warte łącznie około 110 mln EUR i dotyczyły głównie mniejszych obiektów z segmentu convenience oraz sklepów budowlanych.

Epidemia Covid-19 sprawiła, że cały rynek handlowy działał w bardzo ograniczonym zakresie od połowy marca do początku maja. Obecnie centra handlowe wracają do normalnego działania, a ich zarządcy prowadzą z najemcami rozmowy regulujące zasady powrotu do działalności. W zdecydowanej większości są to rozmowy konstruktywne.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

-  – Bardzo optymistyczna
-  – Optymistyczna
-  – Stabilna
-  – Pesymistyczna
-  – Bardzo pesymistyczna



Galeria Młociny, Warszawa

## 9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

W pierwszym kwartale 2020 r. dział centrów handlowych zajmował się dokończeniem komercjalizacji Browarów Warszawskich. Dzięki podpisanym umowom, do flagowej warszawskiej inwestycji Echo Investment dołączają m.in. znana cukiernia Deseo Patisserie & Chocolaterie, kameralne francuskie bistro czy kawiarnio-kwiaciarnia Badyle Concept Store. Dzięki temu, część handlowo-usługowa Browarów Warszawskich jest już niemal w całości wynajęta.

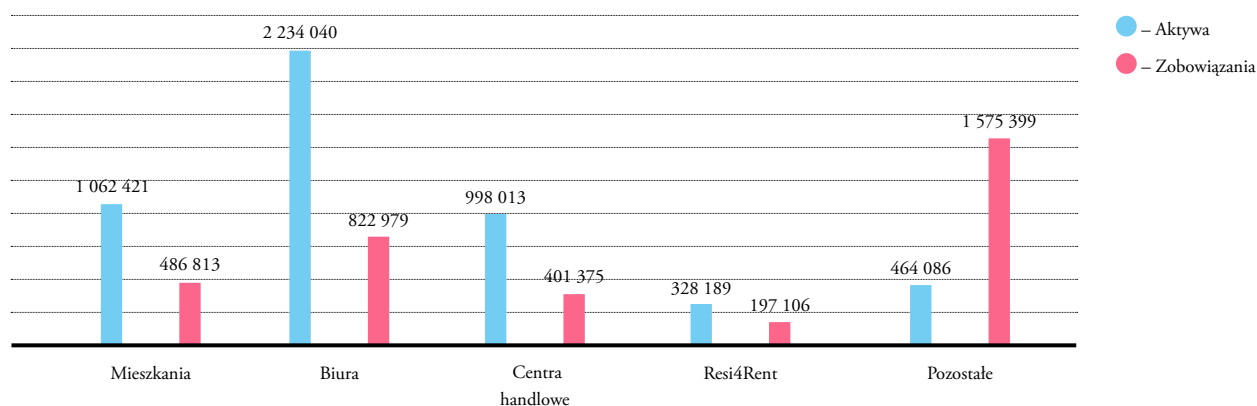
Wprowadzone na początku marca regulacje epidemiologiczne ograniczyły na kilka tygodni funkcjonowanie większości najemców centrów handlowych, aż do 4 maja. Wyzwaniem działów leasingu i zarządzania Echo Investment było porozumienie się z najemcami co do zasad powrotu centrów handlowych do normalnego działania. Spółka wypracowała kompro-

mis ze zdecydowaną większością najemców, dzięki czemu już w pierwszych dniach udało się otworzyć około 80% sklepów i punktów usługowych. Wraz z kolejnymi krokami odmrażania gospodarki oraz postępowaniem zawierania porozumień z pozostałymi najemcami, działanie katowickiego Libero oraz warszawskiej Galerii Młociny (w której Echo Investment ma 30% udziałów) wraca do normalności. Co ważne, w pierwszych dniach funkcjonowania centrów handlowych, notowane obroty były na poziomie wyższym niż spodziewane na podstawie doświadczeń innych krajów. Historycznie wysoki był też współczynnik konwersji, czyli liczby odwiedzających do liczby dokonujących transakcji. To pokazuje odpowiedzialność klientów, którzy przychodzą do sklepów żeby dokonać konkretnych zakupów.

# Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa

# 10

## PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 31.03.2020 R. [TYS. PLN]



### PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

|                 | 31.03.2020       | 31.03.2019       |
|-----------------|------------------|------------------|
| Mieszkania      | 1 062 421        | 998 333          |
| Biura           | 2 234 040        | 1 818 584        |
| Centra handlowe | 998 013          | 979 484          |
| Resi4Rent       | 328 189          | 224 995          |
| Nieprzypisane   | 464 086          | 342 589          |
| <b>Razem</b>    | <b>5 086 749</b> | <b>4 363 984</b> |

### PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

|                 | 31.03.2020       | 31.03.2019       |
|-----------------|------------------|------------------|
| Mieszkania      | 486 813          | 546 123          |
| Biura           | 822 979          | 712 458          |
| Centra handlowe | 401 375          | 340 249          |
| Resi4Rent       | 197 106          | 95 710           |
| Nieprzypisane   | 1 575 399        | 1 166 885        |
| <b>Razem</b>    | <b>3 483 672</b> | <b>2 861 424</b> |

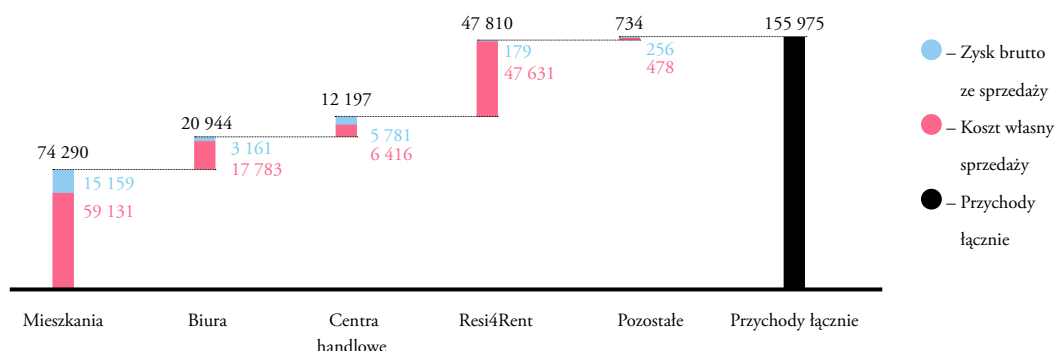
## 5 087 mln pln

Łączna wartość aktywów  
na 31 marca 2020 r.

## 3 484 mln pln

Łączna wartość zobowiązań  
na 31 marca 2020 r.

## PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.03.2020 R. [TYS. PLN]



## 24,5 mln pln

Zysk brutto ze sprzedaży  
za pierwszy kwartał 2020 r.



**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH  
SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA  
OKRES OD 01.01.2020 DO 31.03.2020 R. [TYS. PLN]**

|                 | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Mieszkania      | 74 290                    | (59 131)                  | 15 159                      |
| Biura           | 20 944                    | (17 783)                  | 3 161                       |
| Centra handlowe | 12 197                    | (6 416)                   | 5 781                       |
| Resi4Rent       | 47 810                    | (47 631)                  | 179                         |
| Pozostałe       | 734                       | (478)                     | 256                         |
| <b>Razem</b>    | <b>155 975</b>            | <b>(131 439)</b>          | <b>24 536</b>               |

**SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]**

|  | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż   | 73 821                    | (58 338)                  | 15 483                      |
| Wynajem  | 45                        | (13)                      | 32                          |
| Utrzymanie projektu<br>w przygotowaniu i budowie   | 424                       | (770)                     | (346)                       |
| Koszty projektów ukończonych<br>w latach ubiegłych | -                         | (10)                      | (10)                        |
| <b>Razem</b>                                       | <b>74 290</b>             | <b>(59 131)</b>           | <b>15 159</b>               |

**SEGMENT BIUROWY [TYS. PLN]**

|  | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Wynajem  | 8 591                     | (5 111)                   | 3 480                       |
| Usługi (wykończenie)                             | 12 214                    | (12 088)                  | 126                         |
| Utrzymanie projektu<br>w przygotowaniu i budowie | 139                       | (584)                     | (445)                       |
| <b>Razem</b>                                     | <b>20 944</b>             | <b>(17 783)</b>           | <b>3 161</b>                |

**SEGMENT HANDLOWY [TYS. PLN]**

|  | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż   | -                         | -                         | -                           |
| Wynajem  | 11 588                    | (5 456)                   | 6 132                       |
| Usługi (prowadzenie<br>budowy)                   | 609                       | (959)                     | (350)                       |
| Utrzymanie projektu<br>w przygotowaniu i budowie | -                         | (1)                       | (1)                         |
| <b>Razem</b>                                     | <b>12 197</b>             | <b>(6 416)</b>            | <b>5 781</b>                |

**SEGMENT RESI4RENT [TYS. PLN]**

|              | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż     | 47 810                    | (47 631)                  | 179                         |
| <b>Razem</b> | <b>47 810</b>             | <b>(47 631)</b>           | <b>179</b>                  |

**POZOSTAŁE [TYS. PLN]**

|              | Przychody<br>ze sprzedaży | Koszt własny<br>sprzedaży | Zysk brutto<br>ze sprzedaży |
|--------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sprzedaż     | 341                       | (247)                     | 94                          |
| Wynajem      | 46                        | (24)                      | 22                          |
| Usługi       | 347                       | (207)                     | 140                         |
| <b>Razem</b> | <b>734</b>                | <b>(478)</b>              | <b>256</b>                  |



## 11.1 Mieszkania

### Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywo-

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

### PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

| Projekt / adres  | PUM [mkw.]     | Liczba mieszkań | Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali] | Planowane przychody | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy |
|--|----------------|-----------------|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>Osiedle KRK I</b><br>Kraków, ul. Zapolskiej           | 9 800          | 218             | 51%                                     | 96,6                | 71,5                          | 42%                    | I kw. 2020         | III kw. 2021                 |
| <b>Fuzja I</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego               | 14 200         | 282             | 50%                                     | 105,0               | 80,4                          | 45%                    | II kw. 2019        | IV kw. 2020                  |
| <b>Osiedle Jarzębinowe VI</b><br>Łódź, ul. Okopowa       | 3 300          | 52              | 100%                                    | 20,2                | 15,7                          | 96%                    | IV kw. 2018        | I kw. 2020                   |
| <b>Osiedle Jarzębinowe VII</b><br>Łódź, ul. Okopowa      | 6 000          | 105             | 73%                                     | 36,2                | 28,5                          | 47%                    | II kw. 2019        | IV kw. 2020                  |
| <b>Apartamenty Esencja</b><br>Poznań, ul. Grabary        | 12 500         | 260             | 74%                                     | 115,4               | 86,8                          | 47%                    | I kw. 2019         | IV kw. 2020                  |
| <b>Nasze Jeżyce I</b><br>Poznań, ul. Szczepanowskiego    | 7 500          | 142             | 81%                                     | 57,8                | 44,4                          | 40%                    | III kw. 2019       | I kw. 2021                   |
| <b>Nasze Jeżyce II</b><br>Poznań, ul. Szczepanowskiego   | 8 200          | 162             | 30%                                     | 63,7                | 48,9                          | 20%                    | III kw. 2019       | II kw. 2021                  |
| <b>Osiedle Jaśminowe IV</b><br>Poznań, ul. Sielawy       | 5 300          | 103             | 97%                                     | 32,4                | 24,6                          | 97%                    | II kw. 2018        | I kw. 2020                   |
| <b>Osiedle Enter I a</b><br>Poznań, ul. Naramowice       | 6 300          | 118             | 36%                                     | 41,8                | 30,6                          | 14%                    | I kw. 2020         | IV kw. 2021                  |
| <b>Widoki Mokotów</b><br>Warszawa, ul. Puławska          | 4 800          | 79              | 58%                                     | 69,3                | 50,3                          | 96%                    | IV kw. 2017        | II kw. 2020                  |
| <b>Browary Warszawskie E</b><br>Warszawa, ul. Grzybowska | 5 700          | 81              | 64%                                     | 113,5               | 72,1                          | 62%                    | IV kw. 2018        | IV kw. 2020                  |
| <b>Moje Miejsce</b><br>Warszawa, ul. Beethovena          | 13 300         | 251             | 87%                                     | 131,8               | 96,9                          | 83%                    | III kw. 2018       | II kw. 2020                  |
| <b>Osiedle Reset II</b><br>Warszawa, ul. Taśmowa         | 12 200         | 255             | 93%                                     | 118,6               | 95,9                          | 77%                    | IV kw. 2018        | III kw. 2020                 |
| <b>Stacja Wola I</b><br>Warszawa, ul. Ordona             | 20 000         | 387             | 51%                                     | 199,5               | 141,6                         | 36%                    | IV kw. 2019        | III kw. 2021                 |
| <b>Stacja 3.0</b><br>Wrocław, ul. Mińska                 | 12 000         | 242             | 12%                                     | 94,4                | 68,9                          | 41%                    | III kw. 2019       | IV kw. 2020                  |
| <b>Ogrody Graua</b><br>Wrocław, ul. Gdańska              | 4 000          | 57              | 74%                                     | 44,8                | 32,9                          | 84%                    | IV kw. 2018        | II kw. 2020                  |
| <b>Razem</b>   | <b>145 100</b> | <b>2 794</b>    |   | <b>1 341,0</b>      | <b>990,1</b>                  |                        |                    |                              |

## PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

| Projekt  | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|--|----------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Puszkarska I</b><br>Kraków, ul. Puszkarska        | 8 000          | 143                | 66,6                                | 48,1                                | 20%                          | III kw. 2020                       | I kw. 2022                         |
| <b>Puszkarska II</b><br>Kraków, ul. Puszkarska       | 17 200         | 330                | 147,8                               | 105,2                               | 20%                          | III kw. 2021                       | II kw. 2023                        |
| <b>ZAM I (Rydłówka)</b><br>Kraków, ul. Rydlówka      | 6 300          | 115                | 61,7                                | 48,1                                | 26%                          | III kw. 2020                       | I kw. 2022                         |
| <b>ZAM II (Rydłówka)</b><br>Kraków, ul. Rydlówka     | 5 200          | 93                 | 56,3                                | 42,9                                | 23%                          | III kw. 2021                       | I kw. 2023                         |
| <b>Osiedle Krk II</b><br>Kraków, ul. Zapolskiej      | 9 800          | 211                | 95,4                                | 70,6                                | 28%                          | III kw. 2020                       | II kw. 2022                        |
| <b>Fuzja II</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego          | 12 400         | 240                | 95,2                                | 72,9                                | 10%                          | IV kw. 2020                        | II kw. 2022                        |
| <b>Fuzja III</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego         | 9 000          | 152                | 74,1                                | 53,3                                | 9%                           | IV kw. 2021                        | II kw. 2023                        |
| <b>Wodna 17-19</b><br>Łódź, ul. Wodna                | 12 700         | 234                | 84,3                                | 62,7                                | 10%                          | II kw. 2021                        | IV kw. 2022                        |
| <b>Osiedle Jarzębinowe VIII</b><br>Łódź, ul. Okopowa | 6 100          | 101                | 38,1                                | 29,6                                | 12%                          | II kw. 2020                        | IV kw. 2021                        |
| <b>Osiedle Enter I b</b><br>Poznań, ul. Sielawy      | 6 000          | 104                | 40,1                                | 29,8                                | 5%                           | III kw. 2020                       | IV kw. 2021                        |
| <b>Osiedle Enter II</b><br>Poznań, ul. Sielawy       | 8 500          | 153                | 55,0                                | 40,3                                | 5%                           | I kw. 2021                         | III kw. 2022                       |
| <b>Osiedle Enter III</b><br>Poznań, ul. Sielawy      | 9 600          | 159                | 62,2                                | 45,3                                | 4%                           | III kw. 2021                       | II kw. 2023                        |
| <b>Apartamenty Esencja II</b><br>Poznań, ul. Garbary | 6 300          | 130                | 60,9                                | 47,4                                | 18%                          | IV kw. 2020                        | II kw. 2022                        |
| <b>16 MW I</b><br>Poznań, ul. Sielawy                | 9 600          | 178                | 61,5                                | 47,7                                | 3%                           | II kw. 2021                        | I kw. 2023                         |
| <b>16 MW II</b><br>Poznań, ul. Sielawy               | 10 100         | 187                | 64,5                                | 50,0                                | 2%                           | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>16 MW III</b><br>Poznań, ul. Sielawy              | 10 100         | 186                | 64,5                                | 49,1                                | 2%                           | II kw. 2022                        | I kw. 2024                         |
| <b>20 MW I</b><br>Poznań, ul. Sielawy                | 7 500          | 136                | 48,4                                | 37,2                                | 2%                           | IV kw. 2022                        | III kw. 2024                       |
| <b>20 MW II</b><br>Poznań, ul. Sielawy               | 7 500          | 139                | 48,4                                | 37,2                                | 2%                           | II kw. 2023                        | I kw. 2025                         |
| <b>20 MW III</b><br>Poznań, ul. Sielawy              | 7 500          | 136                | 48,4                                | 37,2                                | 2%                           | IV kw. 2023                        | III kw. 2025                       |
| <b>Stacja Wola II</b><br>Warszawa, ul. Ordona        | 13 700         | 255                | 137,1                               | 97,4                                | 27%                          | II kw. 2020                        | II kw. 2022                        |
| <b>Stacja Wola III</b><br>Warszawa, ul. Ordona       | 14 900         | 270                | 146,3                               | 103,5                               | 26%                          | I kw. 2021                         | IV kw. 2022                        |
| <b>Kabaty</b><br>Warszawa, al. KEN                   | 17 200         | 278                | 220,3                               | 158,9                               | 26%                          | IV kw. 2021                        | III kw. 2023                       |
| <b>Rzepakowa I</b><br>Katowice, ul. Rzepakowa        | 4 800          | 90                 | 31,8                                | 24,1                                | 13%                          | I kw. 2021                         | IV kw. 2022                        |
| <b>Rzepakowa II</b><br>Katowice, ul. Rzepakowa       | 16 900         | 319                | 112,9                               | 82,6                                | 13%                          | II kw. 2022                        | I kw. 2024                         |
| <b>Razem</b>   | <b>236 900</b> | <b>4 339</b>       | <b>1 921,8</b>                      | <b>1 421,2</b>                      |                              |                                    |                                    |

## 11.2 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 RESI4RENT

| Projekt  | PUM [mkw.]    | Liczba mieszkań | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi   |
|--|---------------|-----------------|---|-------------------------------|--------------------|---|
| R4R Wrocław Rychalska<br>Wrocław, ul. Zakładowa          | 11 400        | 302             | 8,4   | 76,8                          | III kw. 2019       | Własność Resi4Rent  |
| R4R Łódź Wodna<br>Łódź, ul. Wodna                        | 7 900         | 219             | 4,9   | 52,4                          | IV kw. 2019        | Własność Resi4Rent  |
| R4R Wrocław Kępa Mieszczańska<br>Wrocław, ul. Dmowskiego | 9 300         | 269             | 6,8   | 76,3                          | II kw. 2020        | Przedwstępna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi4Rent |
| <b>Razem</b>   | <b>28 600</b> | <b>790</b>      | <b>20,1</b>                                     | <b>205,5</b>                  |                    |   |

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

| Projekt   | PUM [mkw.]    | Liczba mieszkań | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy | Uwagi   |
|---|---------------|-----------------|---|-------------------------------|--------------------|------------------------------|---|
| R4R Warszawa Browary<br>Warszawa, ul. Grzybowska            | 19 000        | 450             | 16,6  | 187,6                         | IV kw. 2017        | III kw. 2020                 | Przedwstępna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi4Rent |
| R4R Warszawa Taśmowa<br>Warszawa, ul. Taśmowa               | 13 000        | 372             | 11,1  | 113,6                         | I kw. 2019         | I kw. 2021                   | Własność Resi4Rent  |
| R4R Warszawa Woronicza<br>Warszawa, ul. Woronicza           | 7 900         | 229             | 6,2   | 61,5                          | II kw. 2019        | VI kw. 2020                  | Własność Resi4Rent  |
| R4R Poznań Szczepanowskiego<br>Poznań, ul. Szczepanowskiego | 5 000         | 160             | 3,8   | 42,9                          | III kw. 2019       | III kw. 2021                 | Własność Resi4Rent  |
| R4R Gdańsk Kołobrzeska<br>Gdańsk, ul. Kołobrzeska           | 10 200        | 301             | 8,9   | 90,2                          | III kw. 2019       | II kw. 2021                  | Własność Resi4Rent  |
| <b>Razem</b>  | <b>55 100</b> | <b>1 512</b>    | <b>46,6</b>                                     | <b>495,8</b>                  |                    |                              |   |

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

| Projekt  | PUM [mkw.]    | Liczba mieszkań | Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy | Uwagi  |
|--|---------------|-----------------|---|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| R4R Kraków 3- Maja<br>Kraków, ul. 3- Maja            | 12 200        | 387             | 9,8   | 107,7                         | III kw. 2020                 | IV kw. 2021                  | Własność Resi4Rent   |
| R4R Warszawa Wilanowska<br>Warszawa, al. Wilanowska  | 12 500        | 407             | 11,5  | 128,2                         | III kw. 2020                 | II kw. 2022                  | Własność Resi4Rent   |
| R4R Pohoskiego Warszawa<br>Warszawa, ul. Pohoskiego  | 8 900         | 307             | 8,3   | 92,6                          | I kw. 2021                   | I kw. 2023                   | Ostateczna umowa zakupu bezpośrednio przez Resi4Rent podpisana w II kwartale 2020 r. |
| R4R Warszawa Żwirki<br>Warszawa, ul. Żwirki i Wigury | 5 000         | 162             | 5,0   | 53,5                          | III kw. 2020                 | II kw. 2022                  | Własność Resi4Rent   |
| <b>Razem</b>   | <b>38 600</b> | <b>1 263</b>    | <b>34,6</b>                                     | <b>382,0</b>                  |                              |                              |  |

## 11.3 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 bezczynszowe (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 [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi                           |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|--|--------------------|---------------------------------|
| <b>Moje Miejsce I</b><br>Warszawa, ul. Beethovena | 18 900        | 92%                  | 3,4                               | 158,5                         | 93%                    | 31,7   | II kw. 2019        | Umowa ROFO z Globalworth Poland |
| <b>Face 2 Face I</b><br>Katowice, ul. Grundmanna  | 20 400        | 88%                  | 3,7                               | 153,1                         | 88%                    | 52,5   | IV kw. 2019        |                                 |
| <b>Razem</b>                                      | <b>39 300</b> |                      | <b>7,0</b>                        | <b>311,6</b>                  |                        | <b>84,2</b>  |                    |                                 |

### PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

| Projekt / adres   | GLA [mkw.]     | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN] | Rozpoczęcie budowy | Planowane zakończenie budowy | Uwagi                           |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|--|--------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Solidarności</b><br>Gdańsk, ul. Nowomiejska                      | 25 400         |                      | 4,3                               | 187,8                         | 13%                    |  | IV kw. 2019        | II kw. 2022                  |                                 |
| <b>Face 2 Face II</b><br>Katowice, ul. Grundmanna                   | 26 200         | 82%                  | 4,6                               | 200,2                         | 33%                    | 39,1   | IV kw. 2018        | IV kw. 2020                  |                                 |
| <b>React I</b><br>Łódź, ul. Piłsudskiego                            | 15 000         | 20%                  | 2,6                               | 103,3                         | 32%                    | 22,3   | II kw. 2019        | II kw. 2021                  |                                 |
| <b>Biura przy Willi (Browary K)</b><br>Warszawa, ul. Grzybowska     | 16 600         | 66%                  | 4,0                               | 172,5                         | 64%                    | 145,9  | III kw. 2018       | II kw. 2020                  |                                 |
| <b>Biura przy Warzelni (Browary GH)</b><br>Warszawa, ul. Grzybowska | 29 500         | 57%                  | 7,2                               | 331,9                         | 43%                    | 244,9  | IV kw. 2018        | III kw. 2020                 |                                 |
| <b>Moje Miejsce II</b><br>Warszawa, ul. Beethovena                  | 17 100         | 13%                  | 3,2                               | 140,1                         | 45%                    |  | II kw. 2019        | I kw. 2021                   | umowa ROFO z Globalworth Poland |
| <b>Wrocław, Midpoint 71</b><br>Wrocław, ul. Powstańców Śląskich     | 36 100         | 20%                  | 6,7                               | 292,8                         | 21%                    | 68,3   | IV kw. 2019        | IV kw. 2021                  |                                 |
| <b>West 4 Business Hub I</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu     | 15 600         | 22%                  | 2,7                               | 115,0                         | 57%                    | 19,0   | IV kw. 2018        | III kw. 2020                 |                                 |
| <b>Razem</b>  | <b>181 500</b> |                      | <b>35,3</b>                       | <b>1 543,5</b>                |                        | <b>539,5</b>   |                    |                              |                                 |

## 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 |
|---|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Piotra Skargi</b><br>Katowice, ul. P. Skargi/Sokolska              | 26 600         | 4,6                               | 189,7                          | 6%                      | I kw. 2021                   | III kw. 2022                 |
| <b>Al. Pokoju (etap I i II)</b><br>Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju | 45 600         | 8,1                               | 390,8                          | 20%                     | III kw. 2020                 | IV kw. 2021                  |
| <b>Wita Stwosza</b><br>Kraków, ul. Wita Stwosza                       | 29 600         | 5,2                               | 234,8                          | 14%                     | III kw. 2021                 | II kw. 2023                  |
| <b>React II</b><br>Łódź, ul. Kilińskiego / al. Piłsudskiego           | 26 600         | 4,5                               | 180,4                          | 6%                      | II kw. 2021                  | III kw. 2022                 |
| <b>React III</b><br>Łódź, ul. Kilińskiego / al. Piłsudskiego          | 12 700         | 2,2                               | 91,5                           | 6%                      | IV kw. 2021                  | I kw. 2023                   |
| <b>Fuzja C i D</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego                        | 19 900         | 3,4                               | 154,5                          | 5%                      | III kw. 2020                 | I kw. 2022                   |
| <b>Fuzja I, J</b><br>Łódź, ul. Tymienieckiego                         | 13 500         | 2,2                               | 107,0                          | 8%                      | I kw. 2021                   | III kw. 2022                 |
| <b>Swobodna</b><br>Wrocław, ul. Swobodna                              | 46 000         | 8,5                               | 382,7                          | 12%                     | II kw. 2022                  | III kw. 2024                 |
| <b>West 4 Business Hub II</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu      | 23 100         | 4,0                               | 164,0                          | 12%                     | I kw. 2021                   | IV kw. 2022                  |
| <b>West 4 Business Hub III</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu     | 33 100         | 5,7                               | 229,9                          | 12%                     | III kw. 2021                 | I kw. 2023                   |
| <b>West 4 Business Hub IV</b><br>Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu      | 11 500         | 2,0                               | 85,2                           | 11%                     | II kw. 2023                  | III kw. 2024                 |
| <b>Razem</b>  | <b>288 200</b> | <b>50,4</b>                       | <b>2 210,5</b>                 |                         |                              |                              |



## 11.4 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.

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

### PROJEKT HANDLOWY W EKSPLOATACJI

| Projekt / adres   | GLA [mkw.]     | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceńny wartości godziwej [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi                                    |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|--------------------|--|
| <b>Libero</b><br>Katowice, ul. Kościuszki                         | 44 900         | 99%                  | 9,3                               | 390,4                         | 99%                    | 181,1   | IV kw. 2018        | umowa ROFO z EPP                         |
| <b>Galeria Młociny</b><br>Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos” | 84 300         | 97%                  | 22,4                              | 1 298,6                       | 96%                    | 55,4 *  | II kw. 2019        | Joint venture z EPP w proporcjach 30:70% |
| <b>Razem</b>  | <b>129 200</b> |                      | <b>31,7</b>                       | <b>1 689,0</b>                |                        | <b>236,5</b>  |                    |  |

\* Dotyczy 30% udziałów w projekcie.

## 11.5 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. Z uwagi na trwające prace planistyczne, wartości dotyczące projektu mogą ulec zmianie.

### TOWAROWA 22, WARSZAWA

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

### 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<br>Resi4Rent | 16 300                | 444             | -                             | 14,7  | 144,5                         | 18%                    |
| <b>Razem</b>                       | <b>34 700</b>         | <b>705</b>      | <b>324,5</b>                  | <b>14,7</b>                                     | <b>361,0</b>                  |                        |

## 11.6 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                          |
| Kraków, Al. Pokoju                 | 4 000                       | 18 500                   | działka pod hotel                                   |
| Poznań, ul. Hetmańska              | 65 300                      | 80 000                   | działka pod mieszkania i biura                      |
| Warszawa, ul. Chłodna / ul. Wronia | 600                         | 1 100                    | działka pod mieszkania                              |
| Warszawa, ul. Antoniewska          | 14 100                      | 10 000                   | działka pod mieszkania                              |
| Warszawa, al. KEN                  | 29 700                      | 32 000                   | działka pod funkcję handlową, usługową i rozrywkową |
| <b>Razem</b>                       | <b>173 500</b>              | <b>160 800</b>           |   |

### GRUNTY INWESTYCYJNE

| Nieruchomość                 | Powierzchnia działki [mkw.] | Uwagi                        |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Poznań, Naramowice           | 77 500                      |                              |
| Poznań, Sołacz               | 17 300                      |                              |
| Radom, Beliny                | 6 300                       | przedwstępna umowa sprzedaży |
| Warszawa, ul. Konstruktorska | 7 200                       |                              |
| Zabrze, Miarki               | 8 100                       |                              |
| <b>Razem</b>                 | <b>116 400</b>              |                              |

## NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2020 R.

| Data zawarcia transakcji | Adres                         | Forma prawna nieruchomości    | Powierzchnia nieruchomości | Potencjał nieruchomości  |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--|
| 1 kw. 2020               | Kraków, ul. Puszkarska        | własność                      | 25,8 tys. mkw.             | 29,9 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej                                 |
| 2 kw. 2020               | Warszawa, ul. Żwirki i Wigury | prawo użytkowania wieczystego | 6 tys. mkw.                | 5,1 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej na wynajem, działka odsprzedana do Resi4Rent |

W 2019 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale 25 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Wartość zawartych transakcji wyniosła 39 mln zł. Dodatkowo grupa ma zabezpieczone umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować ok. 350 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.

## 1 114<sub>pln</sub>

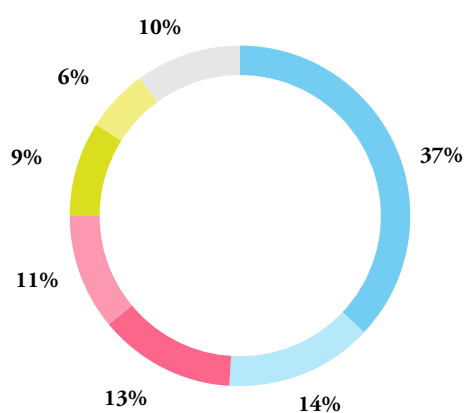
Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2020 r.

# Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2020 r.

# 13

Przychody z tytułu przekazania klientom 190 mieszkań.

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



- – Osiedle Jaśminowe IV, Poznań
- – Grota-Roweckiego 111 etap III, Wrocław
- – Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź
- – Osiedle Reset I, Warszawa
- – Browary Warszawskie B, Warszawa
- – Osiedle Perspektywa III, Poznań
- – Pozostałe

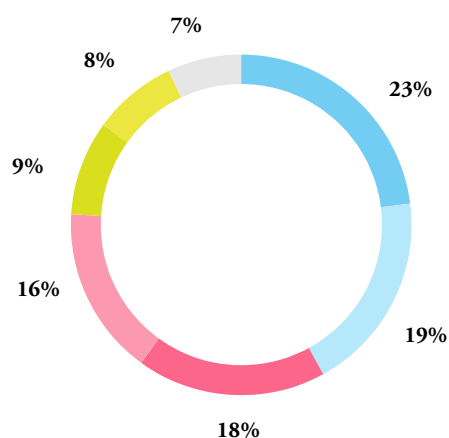
Sprzedaż projektu R4R Łódź Wodna do Resi4Rent

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 118,6 mln zł.

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



- – MidPoint 71, Wrocław
- – Libero, Katowice
- – Face2Face II, Katowice
- – Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH), Warszawa
- – Face2Face I, Katowice
- – West IV Business Hub, Wrocław
- – Pozostałe

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.



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

# 14

---

Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:

- Osiedle Reset II, Moje Miejsce, Widoki Mokotów i Apartamenty przy Warzelni (Browary Warszawskie E) w Warszawie;
- Fuzja I i Osiedle Jarzębinowe VII w Łodzi;
- Apartamenty Esencja w Poznaniu;
- Stacja 3.0 i Ogrody Graua we Wrocławiu.

---

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Biura przy Willi (Browary Warszawskie K) w Warszawie;
- Face 2 Face I w Katowicach;
- Moje Miejsce I w Warszawie.

---

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

- Face 2 Face II w Katowicach;
- React I w Łodzi;
- MidPoint 71 we Wrocławiu;
- West 4 Business Hub I we Wrocławiu;
- Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie.

---

Pierwsze wyceny do wartości godziwej budowanych biurowców:

- Fuzja C&D w Łodzi;
  - Moje Miejsce II w Warszawie;
  - Al. Pokoju w Krakowie.
- 

---

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach.

---

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

- Galeria Młociny w Warszawie;
- Towarowa 22 w Warszawie;
- Resi4Rent.

---

Sprzedaż projektu R4R Wrocław Kępa Mieszczańska do Resi4Rent.

---

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

---

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

---

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

---

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

---

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

---

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

---

# Sezonowość lub cykliczność działalności

# 15

---

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

## 16.1 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.

## 16.2 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 rezerwowi 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.

*Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, Zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.*

**0,50** pln

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

## 17.1 Obligacje

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31.03.2020 R. [TYS. PLN]

| Seria   | Kod ISIN     | Bank / dom maklerski  | Wartość emisji   | Termin wykupu | Warunki oprocentowania | Zabezpieczenia | Rynek notowań             |
|---|--------------|---|------------------|---------------|------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych</b> |              |   |                  |               |                        |                |                           |
| 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              |
| <b>Razem</b>                                      |              |   | <b>645 000</b>   |               |                        |                |                           |
| <b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych</b>    |              |   |                  |               |                        |                |                           |
| 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.<br>Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A. | 33 832           | 21.09.2023    | WIBOR 6M + marża 3,4%  | BRAK           | rynek regulowany CATALYST |
| <b>Razem</b>                                      |              |   | <b>433 832</b>   |               |                        |                |                           |
| <b>Obligacje razem</b>                            |              |   | <b>1 078 832</b> |               |                        |                |                           |

## 17.2 Kredyty inwestycyjne

### KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31.03.2020 R.

| Projekt inwestycyjny   | Podmiot zaciągający kredyt  | Bank   | Kwota kredytu wg umowy [tys.] | Stan wykorzystania kredytu [tys.] | Oprocentowanie                         | Termin spłaty            |
|--|---|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------|
| Libero, Katowice   | 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                    | 66 890 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M                     | 22.11.2022               |
| Galeria Młociny, Warszawa                                      | Berea Sp. z o.o.*   | Santander Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego | **56 100 EUR<br>10 350 PLN    | 54 666 EUR<br>848 PLN             | Marża + EURIBOR 3M<br>Marża + WIBOR 1M | 30.04.2025<br>30.04.2020 |
| Moje Miejsce I i II, Warszawa                                  | Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA  | PKO BP S.A.  | 50 280 EUR<br>16 000 PLN      | 25 150 EUR<br>0 PLN               | Marża + EURIBOR 3M<br>Marża + WIBOR 1M | 30.09.2023<br>31.03.2021 |
| Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary KGH), Warszawa | Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.  | Bank Pekao S.A.  | 87 386 EUR<br>17 000 PLN      | 13 120 EUR<br>0 PLN               | Marża + EURIBOR 3M<br>Marża + WIBOR 1M | 31.12.2027<br>31.12.2022 |
| West 4 Business Hub I, Wrocław                                 | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA  | Bank Millennium S.A.   | 20 630 EUR<br>4 000 PLN       | 4 145 EUR<br>0 PLN                | Marża + EURIBOR 3M<br>Marża + WIBOR 1M | 30.06.2023<br>30.06.2021 |
| Face 2 Face I i II, Katowice                                   | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA  | Bank Pekao S.A.  | 64 997 EUR<br>18 000 PLN      | 20 873 EUR<br>0 PLN               | Marża + EURIBOR 3M<br>Marża + WIBOR 1M | 31.12.2023<br>31.12.2021 |
| React I, Łódź  | React - Dagnall Sp. z o.o. SKA  | BNP Paribas Bank Polska S.A.   | 19 200 EUR<br>4 000 PLN       | 0 EUR<br>0 PLN                    | Marża + EURIBOR 3M<br>Marża + WIBOR 1M | 01.12.2022<br>01.12.2022 |
| Projekt Echo 129   | Projekt Echo 129 Sp. z o.o.   | Bank Pekao S.A.  | 50 000 EUR                    | 44 122 EUR                        | Marża + EURIBOR 3M                     | 30.09.2021               |
| Resi4Rent* - I tran-sza 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 Bank Pekao S.A.                        | 77 600 PLN                    | 55 254 PLN                        | Marża + WIBOR 1M                       | 30.06.2026               |
| Resi4Rent* - II tran-sza 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   | 69 000 PLN                    | 2 190 PLN                         | Marża + WIBOR 1M                       | 27.06.2027               |
| <b>Razem</b>   |   |  | <b>416 159 EUR</b>            | <b>228 966 EUR</b>                |  |                          |
|  |   |  | <b>215 950 PLN</b>            | <b>58 292 PLN</b>                 |  |                          |

\* Echo Investment ma w projektach 30% udziałów, w związku z czym prezentuje 30% wartości kredytów.

\*\* 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.



## 17.3 Linie kredytowe

### LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.03.2020 R. [TYS. PLN]

| Bank                         | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|------------------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|
| PKO BP S.A.*                 | 75 000         | 64 547                    | WIBOR 1M + marża | 30.10.2020    |
| Alior Bank S.A.              | 65 000         | 65 000                    | WIBOR 3M + marża | 15.03.2021    |
| Santander Bank Polska S.A.** | 100 000        | 75 000                    | WIBOR 1M + marża | 30.11.2020    |
| <b>Razem</b>                 | <b>240 000</b> | <b>204 547</b>            |                  |               |

\* Dostępna kwota kredytu na 31.03.2020 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 7,5 mln PLN.

\*\* W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln PLN Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln PLN oraz sublimit do kwoty 25 mln PLN przeznaczony na gwarancje. Na 31.03.2020 r. jest dostępny cały limit na gwarancje.

Linie kredytowe są zabezpieczone standardowymi narzędziami, jak pełnomocnictwo do rachunku bankowego czy oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

## 18.1 Gwarancje

### GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 31.03.2020 R.

| Gwarant              | Na rzecz   | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności                                       | Tytułem  |
|----------------------|--|--------------------|---|--|
| Echo Investment S.A. | Horta Sp. z o.o.   | 22 762             | do 02.07.2020   | Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.   |
| Echo Investment S.A. | Skua Sp. z o.o.  | 27 314             | do 31.07.2021   | Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease) dotyczących biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.        |
| PKO BP S.A.          | IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.  | 1 066              | 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. | wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)  | 41 538             | 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. |
| Echo Investment S.A. | wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)                 | 43 330             | 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.                |
| Echo Investment S.A. | wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.) | 18 535             | 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. | A4 Business Park Sp. z o.o.  | 25 038             | do 26.04.2027   | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.          |
| Echo Investment S.A. | EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.   | 39 604             | 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. | Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.   | 42 336             | do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR.                     |
| Echo Investment S.A. | Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K.  | 40 000             | do 31.10.2026   | Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.   |
| Echo Investment S.A. | IB 14 FIZAN  | 81 378             | 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%.      |

## GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 31.03.2020 R.

| Gwarant                 | Na rzecz   | Wartość<br>[tys. PLN] | Termin<br>ważności | Tytułem  |
|-------------------------|--|-----------------------|--------------------|--|
| Echo Investment S.A.    | A 19 Sp. z o.o.  | 27 314                | 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.    | wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.) | 17 380                | do 15.11.2020      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II 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.    | Pekao S.A.   | 14 147                | do 30.06.2029      | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtalska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszczańska.  |
| Echo Investment S.A.    | 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 przedwstępnyimi umowami sprzedaży nieruchomości Kępa Mieszczańska we Wrocławiu oraz Browary Warszawskie E w Warszawie. Echo SPV 7 Sp. z o.o. przystąpiło do umów przedwstępnych w charakterze dłużnika solidarnego odpowiedzialnego za zobowiązania sprzedających. |
| Echo Investment S.A.    | IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN   | 141 891               | 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.    | PKO BP S.A.  | 36 000                | do 30.06.2023      | Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.   |
| Echo Investment S.A.    | LUX Europa III S.a.r.l.  | 99 878                | 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 Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.   |
| Echo Investment S.A.    | 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.    | LUX Europa III S.a.r.l.  | 50 075                | do 03.03.2027      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.  |
| Echo - Aurus Sp. z o.o. | Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.   | 805                   | do 28.02.2027      | Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4.11.2016 r. Wystawiona w EUR.  |
| Echo - Aurus Sp. z o.o. | Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.  | 805                   | 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. | wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)  | 1 266                 | 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. | Sagittarius - Projekt Echo -113 Sp. z o.o. Sp.K.   | 53                    | 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.   | wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)  | 44                    | do 28.02.2021      | Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR.  |

## GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 31.03.2020 R.

| Gwarant   | Na rzecz  | Wartość<br>[tys. PLN] | Termin<br>ważności                                    | Tytułem  |
|---|---|-----------------------|---|--|
| Echo Investment S.A.                              | Pekao S.A.  | 72 740                | do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.  |
| Echo Investment S.A.                              | Bank Millennium S.A.  | 8 045                 | do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny | Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.  |
| Echo Investment S.A.                              | Bank Millennium S.A.  | 4 871                 | 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.                              | wystawiona na rzecz Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.) | 1 077                 | 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.                              | 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.                              | BNP Paribas Bank Polska S.A.  | 10 499                | do 1.12.2022  | Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.   |
| Echo Investment S.A.                              | EPP Development 6 Sp. z o.o.  | 36 722                | 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.<br>(na zlecenie Echo Investment S.A.) | Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach  | 873                   | do 10.02.2021   | Gwarancja loteryjna za spółkę Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.   |
| Echo Investment S.A.                              | 142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.  | 21                    | 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.                              | 142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.  | 111                   | 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.<br>(na zlecenie Echo Investment S.A.) | Skua Sp. z o.o.   | 24                    | do 17.12.2020   | Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO 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.<br>(na zlecenie Echo Investment S.A.) | Horta Sp. z o.o.  | 594                   | do 17.12.2020   | Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO 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.                              | Tesco (Polska) Sp. z o.o.   | nie dotyczy           | do 30.06.2025   | Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA 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. SKA a Tesco (Polska) Sp. z o.o. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności. |
| Echo Investment S.A.                              | Tryton Business Park Sp. z o.o.   | 788                   | do 31.01.2021   | 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.                              | DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.   | 384                   | do 31.01.2021   | Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.   |
| <b>Razem</b>                                      |   | <b>1 227 665</b>      |   |  |

## ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I KWARTALE 2020 R.

| Zmiana             | Wystawione przez           | Na rzecz                              | Data zmiany | Wartość [tys.] | Tytułem  |
|--------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------|----------------|--|
| <b>Wygaśnięcie</b> | Santander Bank Polska S.A. | Miasto Katowice                       | 16.01.2020  | 758            | Zabezpieczenie zobowiązań spółki Galeria Li-bero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu rękojmi i gwarancji jakości, wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.  |
| <b>Wygaśnięcie</b> | Echo Investment S.A.       | Tryton Business Park Sp. z o.o.       | 31.01.2020  | 577            | Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.   |
| <b>Wygaśnięcie</b> | Echo Investment S.A.       | DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K. | 31.01.2020  | 384            | Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.   |
| <b>Wygaśnięcie</b> | PKO BP S.A.                | LUX Europa III S.a.r.l.               | 25.03.2020  | 6 450          | Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.  |
| <b>Udzielenie</b>  | Echo Investment S.A.       | Topaz Jewel Sp. z o.o.                | 28.02.2020  | 6 828          | Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązania Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA do zapłaty zadatku na rzecz Topaz Jewel Sp. z o.o. na poczet umowy nabycia nieruchomości Tesco (ul. Kapelanka) w Krakowie. |
| <b>Udzielenie</b>  | Echo Investment S.A.       | Tryton Business Park Sp. z o.o.       | 31.01.2020  | 788            | Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.   |
| <b>Udzielenie</b>  | Echo Investment S.A.       | DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K. | 31.01.2020  | 384            | 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.   |

## 18.2 Poręczenia

### PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 31.03.2020 R.

| Wystawiający   | Na rzecz                                 | Wartość<br>[tys. PLN] | Termin ważności  | Tytułem   |
|--|--|-----------------------|--|---|
| Echo Investment S.A.                                 | Bletwood Investments<br>Sp. z o.o.       | 1 531                 | do 04.07.2026  | Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.   |
| Echo Investment S.A.                                 | HPO AEP<br>Sp. z o.o. Sp.J.              | 11 381                | Do dnia uzyskania<br>pozwolenia na<br>użytkowanie dla<br>prowadzonych<br>inwestycji, jednakże<br>nie później niż do<br>07.12.2031 r. | Poręczenie za zobowiązania spółki Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A.                                 | Human Office Polska<br>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 zawartej 2.08.2018 r.   |
| Echo - Aurus Sp. z o.o.                              | Human Office Polska<br>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.                              | 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.                              | Grenkeleasing<br>Sp. z o.o.              | 297                   | do 22.11.2022  | Poręczenie za zobowiązania spółki Tryton - City Space GP Sp z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 22.11.2018 r.  |
| Echo - Aurus Sp. z o.o.                              | PEAC (Poland)<br>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. /<br>Echo - Aurus Sp. z o.o. | Warburg - HiH Invest<br>Real Estate GmbH | 32 098                | 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. /<br>Echo - Aurus Sp. z o.o. | Warburg - HiH Invest<br>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.   |
| <b>Razem</b>   |  | <b>198 572</b>        |  |   |

W pierwszym kwartale 2020 r. nie było zmian w strukturze poręczeń.



## **Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2020 r. na realizację prognoz finansowych**

**19**

---

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

---

## **Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej**

**20**

---

Od 1 stycznia do 31 marca 2020 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.

---

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

**21**

---

W pierwszym kwartale 2020 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## CZEŚĆ 2

# SPRAWOZDANIA FINANSOWE



---

**SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
KWARTALNE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE NA DZIEŃ  
I ZA OKRES KOŃCZĄCY  
SIĘ 31 MARCA 2020 R.**

---



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

|  | stan na 31.03.2020<br>- koniec kwartału | stan na 31.12.2019<br>- koniec<br>poprzedniego roku | stan na 31.03.2019<br>- koniec kwartału<br>(dane przekształcone) |
|--|---|---|--|
| <b>AKTYWA</b>  |   |   |  |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |   |   |  |
| Wartości niematerialne   | 3 550                                   | 3 741   | 2 646  |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 25 194                                  | 25 762  | 22 886   |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 986 328                                 | 941 983   | 800 655  |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie   | 1 736 861                               | 1 517 866   | 1 018 761  |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności | 251 074                                 | 254 142   | 256 191  |
| Długoterminowe aktywa finansowe  | 134 893                                 | 115 862   | 129 563  |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 62 270                                  | 53 903  | 58 582   |
|  | <b>3 200 170</b>                        | <b>2 913 259</b>                                    | <b>2 289 284</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |   |   |  |
| Zapasy   | 1 127 213                               | 1 052 327   | 1 017 991  |
| Należności z tytułu podatku dochodowego  | 9 108                                   | 1 484   | 6 964  |
| Należności z tytułu pozostałych podatków   | 48 883                                  | 59 006  | 88 184   |
| Należności handlowe i pozostałe  | 130 608                                 | 144 844   | 288 719  |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 48 442                                  | 64 465  | 16 999   |
| Pochodne instrumenty finansowe   | -                                       | 2 669   | -  |
| Inne aktywa finansowe o ograniczonej możliwości dysponowania   | 65 225                                  | 57 157  | 76 873   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 453 195                                 | 492 295   | 470 978  |
|  | <b>1 882 674</b>                        | <b>1 874 247</b>                                    | <b>1 966 708</b>   |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>  | <b>3 905</b>                            | <b>22 923</b>                                       | <b>19 017</b>  |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>5 086 749</b>                        | <b>4 810 429</b>                                    | <b>4 275 009</b>   |



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

|  | stan na 31.03.2020<br>- koniec kwartału | stan na 31.12.2019<br>- koniec<br>poprzedniego roku | stan na 31.03.2019<br>- koniec kwartału<br>(dane przekształcone) |
|--|---|---|--|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                           |   |   |  |
| <b>Kapitał własny</b>  |   |   |  |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 603 200                               | 1 562 365   | 1 502 679  |
| Kapitał zakładowy  | 20 635                                  | 20 635  | 20 635   |
| Kapitał zapasowy   | 1 259 252                               | 1 259 252   | 1 420 922  |
| Zyski zatrzymane   | 322 368                                 | 281 739   | 53 041   |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych         | 945                                     | 739   | 8 081  |
| Kapitały udziałowców niekontrolujących                         | (123)                                   | (122)   | (118)  |
|  | <b>1 603 077</b>                        | <b>1 562 243</b>                                    | <b>1 502 561</b>   |
| <b>Rezerwy</b>   |   |   |  |
| Rezerwy długoterminowe   | 50 134                                  | 35 931  | 50 892   |
| Rezerwy krótkoterminowe  | 73 640                                  | 89 428  | 134 693  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego               | 173 304                                 | 152 733   | 91 998   |
|  | <b>297 078</b>                          | <b>278 092</b>                                      | <b>277 583</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                             |   |   |  |
| Zobowiązania z tytułu zadłużenia                               | 1 676 345                               | 1 602 126   | 1 296 022  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej     | 110 084                                 | 117 889   | -  |
| Zobowiązania pozostałe   | 19 732                                  | 16 018  | 158 950  |
| Przychody przyszłych okresów**                                 | 42 026                                  | 45 754  | 74 592   |
|  | <b>1 848 187</b>                        | <b>1 781 787</b>                                    | <b>1 529 564</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                            |   |   |  |
| Zobowiązania z tytułu zadłużenia                               | 498 599                                 | 367 545   | 158 571  |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                      | 1 499                                   | 5 035   | 29 248   |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                     | 12 102                                  | 16 126  | 63 123   |
| Zobowiązania handlowe  | 196 645                                 | 238 011   | 162 595  |
| Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej     | 61 587                                  | 67 076  | -  |
| Zobowiązania pozostałe*  | 130 053                                 | 87 362  | 185 266  |
| Przychody przyszłych okresów**                                 | 437 922                                 | 407 152   | 366 498  |
|  | <b>1 338 407</b>                        | <b>1 188 307</b>                                    | <b>965 301</b>   |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                     | <b>5 086 749</b>                        | <b>4 810 429</b>                                    | <b>4 275 009</b>   |
| Wartość księgowa   | 1 603 200                               | 1 562 365   | 1 502 679  |
| Liczba akcji   | 412 690 582                             | 412 690 582   | 412 690 582  |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)                         | 3,88                                    | 3,79  | 3,64   |

\* m.in. zaliczki od klientów mieszkaniowych pozostałe do zwolnienia z rachunków powierniczych, kontrakty terminowe

\*\* zaliczki od klientów mieszkaniowych zwolnione z rachunków powierniczych

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

|  | kwartał –<br>od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | kwartał –<br>od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |
|--|---|---|
| Przychody ze sprzedaży   | 155 975                                     | 69 415                                      |
| Koszt własny sprzedaży   | (131 439)                                   | (50 790)                                    |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>   | <b>24 536</b>                               | <b>18 625</b>                               |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                                       | 118 640                                     | 63 475                                      |
| Koszty administracyjne związane z projektami                                       | (8 398)                                     | (5 462)                                     |
| Koszty sprzedaży   | (7 959)                                     | (4 425)                                     |
| Koszty ogólnego zarządu  | (17 287)                                    | (22 081)                                    |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 3 029                                       | 10 685                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (9 804)                                     | (8 750)                                     |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>102 757</b>                              | <b>52 067</b>                               |
| Przychody finansowe  | 6 322                                       | 5 703                                       |
| Koszty finansowe   | (17 847)                                    | (17 636)                                    |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych                          | (16 487)                                    | -   |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych  | (22 846)                                    | (491)                                       |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności             | (2 630)                                     | (2 371)                                     |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>  | <b>49 269</b>                               | <b>37 272</b>                               |
| Podatek dochodowy  | (8 641)                                     | (5 443)                                     |
| Część bieżąca  | 3 564                                       | (28 430)                                    |
| Część odroczone  | (12 205)                                    | 22 987                                      |
| <b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>   | <b>40 628</b>                               | <b>31 829</b>                               |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                    | 40 629                                      | 31 833                                      |
| Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących  | (1)   | (4)   |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                    | 40 629                                      | 31 833                                      |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych | 412 691                                     | 412 691                                     |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)  | 0,10  | 0,08  |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)                            | 0,10  | 0,08  |

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

|   | kwartał –<br>od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | kwartał –<br>od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |
|---|---|---|
| Zysk za rok obrotowy  | 40 628                                      | 31 829                                      |
| Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach: |   |   |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych  | 206   | (392)                                       |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>   | <b>206</b>                                  | <b>(392)</b>                                |
| <b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>  | <b>40 834</b>                               | <b>31 437</b>                               |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej  | 40 835                                      | 31 441                                      |
| Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące  | (1)   | (4)   |

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

|  | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Zakumulo-<br>wane zyski<br>zatrzymane | Różnice<br>kursowe<br>z przeliczenia | Kapitał<br>własny<br>przypisany ak-<br>cjonariuszom<br>jednostki<br>dominującej | Kapitały<br>udziałowców<br>niekontrolu-<br>jących | Kapitał<br>własny<br>razem |
|--|----------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|---|----------------------------|
| <b>za okres 01.01.2020 - 31.03.2020</b>                                    |                      |                     |                                       |                                      |   |   |                            |
| <b>Stan na początek okresu</b>   | <b>20 635</b>        | <b>1 259 252</b>    | <b>281 739</b>                        | <b>739</b>                           | <b>1 562 365</b>  | <b>(122)</b>                                      | <b>1 562 243</b>           |
| Inne całkowite dochody   | -                    | -                   | -                                     | 206                                  | 206   | -   | 206                        |
| Zysk (strata) netto danego okresu  | -                    | -                   | 40 629                                | -                                    | 40 629  | (1)   | 40 628                     |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>20 635</b>        | <b>1 259 252</b>    | <b>322 368</b>                        | <b>945</b>                           | <b>1 603 200</b>  | <b>(123)</b>                                      | <b>1 603 077</b>           |
| <b>za okres 01.01.2019 - 31.03.2019</b>                                    |                      |                     |                                       |                                      |   |   |                            |
| <b>Stan na początek okresu</b>   | <b>20 635</b>        | <b>1 420 922</b>    | <b>45 543</b>                         | <b>8 473</b>                         | <b>1 495 573</b>  | <b>(114)</b>                                      | <b>1 495 459</b>           |
| Wpływ wdrożenia MSSF 16<br>na dzień 1 stycznia 2019 roku                   |                      |                     | (24 335)                              |                                      | (24 335)  |   | (24 335)                   |
| <b>Stan na początek okresu, po<br/>uzgodnieniu danych przekształconych</b> | <b>20 635</b>        | <b>1 420 922</b>    | <b>21 208</b>                         | <b>8 473</b>                         | <b>1 471 238</b>  | <b>(114)</b>                                      | <b>1 471 124</b>           |
| Inne całkowite dochody   | -                    | -                   | -                                     | (392)                                | (392)   | -   | (392)                      |
| Zysk (strata) netto danego okresu  | -                    | -                   | 31 833                                | -                                    | 31 833  | (4)   | 31 829                     |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>20 635</b>        | <b>1 420 922</b>    | <b>53 041</b>                         | <b>8 081</b>                         | <b>1 502 679</b>  | <b>(118)</b>                                      | <b>1 502 561</b>           |



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

|   | kwartał –<br>od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | kwartał –<br>od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |
|---|---|---|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b> |   |   |
| <b>I. Zysk (strata) brutto</b>  | <b>49 269</b>                               | <b>37 272</b>                               |
| <b>II. Korekty razem</b>  |   |   |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności          | 2 630                                       | 2 371                                       |
| Amortyzacja środków trwałych  | 2 540                                       | 842   |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych  | 36 479                                      | 175   |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | 11 806                                      | 6 467                                       |
| (Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań                     | (108 087)                                   | (73 420)                                    |
| (Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych                            | (419)                                       | -   |
|   | <b>(55 051)</b>                             | <b>(63 565)</b>                             |
| <b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>   |   |   |
| Zmiana stanu rezerw   | (1 586)                                     | 13 013                                      |
| Zmiana stanu zapasów  | (80 946)                                    | (169 640)                                   |
| Zmiana stanu należności   | 23 961                                      | (77 275)                                    |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów            | 35 282                                      | 180 151                                     |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych                          | (8 069)                                     | (22 155)                                    |
|   | <b>(31 358)</b>                             | <b>(75 906)</b>                             |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>  | <b>(37 140)</b>                             | <b>(102 199)</b>                            |
| Podatek dochodowy zapłacony   | (7 596)                                     | (11 623)                                    |
| <b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                        | <b>(44 736)</b>                             | <b>(113 822)</b>                            |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                  |   |   |
| <b>I. Wpływy</b>  |   |   |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych           | 2   | 93  |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości   | 21 726                                      | 238 082                                     |
| Z pożyczek i inwestycji finansowych   | 7 622                                       | 1 411                                       |
|   | <b>29 350</b>                               | <b>239 586</b>                              |
| <b>II. Wydatki</b>  |   |   |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych          | (2 460)                                     | (9)   |
| Inwestycje w nieruchomości  | (130 842)                                   | (87 764)                                    |
| Na pożyczki i inwestycje finansowe  | (13 143)                                    | (17 818)                                    |
|   | <b>(146 445)</b>                            | <b>(105 591)</b>                            |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>             | <b>(117 095)</b>                            | <b>133 995</b>                              |

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

|   | kwartał –<br>od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | kwartał –<br>od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |
|---|---|---|
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                       |   |   |
| <b>I. Wpływy</b>  |   |   |
| Kredyty i pożyczki  | 166 086                                     | 136 996                                     |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych  | -   | 33 832                                      |
| Inne wpływy finansowe   | 419   | -   |
|   | <b>166 505</b>                              | <b>170 828</b>                              |
| <b>II. Wydatki</b>  |   |   |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli   |   |   |
| Spląty kredytów i pożyczek  | (17 605)                                    | (54 236)                                    |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   | -   | (100 000)                                   |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | (2 026)                                     | -   |
| Odsetki zapłacone   | (24 143)                                    | (5 319)                                     |
|   | <b>(43 774)</b>                             | <b>(159 555)</b>                            |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>                                  | <b>122 731</b>                              | <b>11 273</b>                               |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>  | <b>(39 100)</b>                             | <b>31 446</b>                               |
| <b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:</b> | <b>(39 100)</b>                             | <b>31 446</b>                               |
| - w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                      | -   | -   |
| <b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>492 295</b>                              | <b>439 532</b>                              |
| <b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>                                     | <b>453 195</b>                              | <b>470 978</b>                              |

**POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]**

|   | Stan na 31.03.2020<br>- koniec kwartału | Stan na 31.12.2019<br>- koniec<br>poprzedniego roku | Stan na 31.03.2019<br>- koniec kwartału |
|---|---|---|---|
| Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek | 1 437 383                               | 1 389 812   | 1 619 690                               |

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zeru, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania.

---

**INFORMACJE  
O SPRAWOZDANIACH  
FINANSOWYCH GRUPY  
ECHO INVESTMENT**

---



# Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

# 01

---

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. oraz porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2020 r. wchodziły 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 21 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

## **OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI**

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

## **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2020 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

## **ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 28 maja 2020 r.

## 2.1 Skład Grupy Kapitałowej

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2020 r. wchodziły 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 21 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

### JEDNOSTKI ZALEŻNE

| Lp. | Nazwa spółki   | Siedziba | %<br>posiadanego<br>kapitału | Jednostka dominująca             |
|-----|--|----------|------------------------------|----------------------------------|
| 1   | 53 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                           | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.             |
| 2   | Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. SKA               | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.             |
| 3   | Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp.K.         | Kielce   | 100%                         | Perth Sp. z o.o.                 |
| 4   | Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                    | 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. SKA      | 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.             |
| 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. SKA                             | 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.             |

## JEDNOSTKI ZALEŻNE

| Lp. | Nazwa spółki   | Siedziba | %<br>posiadanego<br>kapitału | Jednostka dominująca                     |
|-----|--|----------|------------------------------|--|
| 36  | Fianar Investments Sp. z o.o.                          | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 37  | Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.     | Kielce   | 100%                         | Fianar Investments Sp. z o.o.            |
| 38  | Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA               | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 39  | Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA             | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 40  | Gleann Sp. z o.o.                                      | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 41  | Gosford Investments Sp. z o.o.                         | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 42  | GRO Nieruchomości Sp. z o.o.                           | Kraków   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 43  | Grupa Echo Sp. z o.o.                                  | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 44  | Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.         | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 45  | Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                     | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 46  | Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.              | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 47  | Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 48  | Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. SKA           | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 49  | Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                     | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 50  | Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA               | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 51  | Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp.K. | Kielce   | 100%                         | Perth Sp. z o.o.                         |
| 52  | Perth Sp. z o.o.                                       | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 53  | PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.K.                      | Warszawa | 100%                         | Perth Sp. z o.o.                         |
| 54  | Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.              | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 55  | Potton Sp. z o.o.                                      | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 56  | PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                        | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 57  | Princess Investment Sp. z o.o.                         | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 58  | Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.                        | Kielce   | 100%                         | Echo - SPV 7 Sp. z o.o.                  |
| 59  | Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                  | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 60  | Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 61  | Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 62  | Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.         | Warszawa | 100%                         | City Space Management Sp. z o.o.         |
| 63  | Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.         | Warszawa | 100%                         | City Space Management Sp. z o.o.         |
| 64  | Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.               | Warszawa | 100%                         | City Space Management Sp. z o.o.         |
| 65  | Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 66  | React - Dagnall Sp. z o.o. SKA                         | Kielce   | 100%                         | Potton Sp z o.o.                         |
| 67  | Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 68  | Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 69  | Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 70  | Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. SKA       | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 71  | Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA                   | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 72  | Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                 | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 73  | Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA      | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 74  | Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA                  | Szczecin | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 75  | Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 76  | Projekt CS Sp. z o.o.                                  | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 77  | Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 78  | Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 79  | Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 80  | Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 81  | Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 82  | Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 83  | Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 84  | Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 85  | Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 86  | Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 87  | Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |
| 88  | Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA |
| 89  | Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.                          | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                     |

## JEDNOSTKI ZALEŻNE

| Lp. | Nazwa spółki  | Siedziba | %<br>posiadanego<br>kapitału | Jednostka dominująca                        |
|-----|---|----------|------------------------------|---|
| 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.                        |
| 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. SKA                     | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 113 | Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA              | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 114 | Projekt Saska Sp. z o.o.                                    | Kielce   | 95%                          | Echo Investment S.A.                        |
| 115 | Pudsey Sp. z o.o.   | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 116 | Pure Systems Sp. z o.o.                                     | Kraków   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 117 | Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp.K.                   | Kielce   | 100%                         | Potton Sp z o.o.                            |
| 118 | Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.           | Kielce   | 100%                         | Doxent Investments Sp. z o.o.               |
| 119 | Seaford Sp. z o.o.  | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 120 | Selmer Investments Sp. z o.o.                               | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 121 | Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.                         | Warszawa | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 122 | Senja 2 Sp. z o.o.  | Warszawa | 100%                         | Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. 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. SKA                 | 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. Sp.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 Sp.K.  | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 135 | Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA Sp.K.  | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 136 | Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA Sp.K.  | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 137 | Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA Sp.K. | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 138 | Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.                               | Kielce   | 100%                         | Echo Investment S.A.                        |
| 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 WSPÓLZALEŻNE

| Lp.                    | Nazwa spółki                           | Siedziba | %<br>posiadanego<br>kapitału | Jednostka posiadająca udział    |
|------------------------|--|----------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>GALERIA MŁOCINY</b> |  |          |                              |                                 |
| 1                      | Rosehill Investments Sp. z o.o.        | Warszawa | 30%                          | Echo Investment S.A.            |
| 2                      | Berea Sp. z o.o.                       | Warszawa | 30%                          | Rosehill Investments Sp. z o.o. |
| <b>TOWAROWA 22</b>     |  |          |                              |                                 |
| 3                      | Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.K.    | Warszawa | 45,26%                       | Strood Sp. z o.o.               |
| 4                      | Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.          | Warszawa | 30%                          | Echo Investment S.A.            |
| <b>RESI4RENT</b>       |  |          |                              |                                 |
| 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.           |
| 21                     | Pimech Invest Sp. z o.o.               | Warszawa | 30%                          | R4R Poland Sp. z o.o.           |

## 2.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 1 kwartale 2020 r.

### ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

| Spółka                        | Działanie                                 | Data       | Kapitał<br>zakładowy |
|-------------------------------|---|------------|----------------------|
| Projekt Echo - 141 Sp. z o.o. | Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach | 27.01.2020 | 5 000 PLN            |
| Projekt Echo - 142 Sp. z o.o. | Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach | 28.01.2020 | 5 000 PLN            |
| Projekt Echo - 143 Sp. z o.o. | Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach | 24.01.2020 | 5 000 PLN            |
| Projekt Echo - 144 Sp. z o.o. | Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach | 28.01.2020 | 5 000 PLN            |
| Projekt Echo - 145 Sp. z o.o. | Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach | 23.01.2020 | 5 000 PLN            |

### POZOSTAŁE ZMIANY

| Spółka                             | Działanie  | Data       |
|------------------------------------|--|------------|
| Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.      | Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A. | 28.01.2020 |
| Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.      | Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A. | 28.01.2020 |
| Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.      | Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A. | 25.02.2020 |
| Echo - Opolska Business Sp. z o.o. | Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A. | 09.03.2020 |

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

# 03

---

Od 1 stycznia 2020 r. obowiązujące stały się następujące standardy i zmiany standardów:

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

*(opublikowano 29 marca 2018 r.)*

Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

## **Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności**

*(opublikowano 31 października 2018 r.)*

## **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych**

*(opublikowano 26 września 2019 r.)*

Wprowadzone wszystkie wymienione zmiany zostały przeanalizowane przez Grupę. Zarząd uważa, że zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

# 04

---

## **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe**

*(opublikowano 30 stycznia 2014 r.)*

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później.

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

*(opublikowano 11 września 2014 r.)*

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

## **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe**

*(opublikowano 18 maja 2017 r.)*

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później.

## **Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek**

*(opublikowano 22 października 2018 r.)*

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

## **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe**

*(opublikowano 23 stycznia 2020 r.)*

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

Daty wejścia w życie wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

# Skutki zmian prezentacyjnych - przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

# 05

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (masterlease) jest rozpoznawana w momencie sprzedaży projektów inwestycyjnych, w sytuacji w której nieruchomości inwestycyjna lub nieruchomości inwestycyjna w budowie nie jest w całości skomercjalizowana, a Grupa gwarantuje kupującemu podmiotowi zabezpieczenie wpływów w okresach beczynszowych w ramach uzgodnionego poziomu NOI (net operating income). Rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (masterlease) jest również rozpoznawana w stosunku do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które są wyceniane w wartości godziwej. Grupa skorygowała wysokość rezerwy na zabezpieczenie wpływów dla okresów beczynszo-

wych (masterlease) na 31 marca 2019 r., pomniejszając jej wartość o kwotę 88 975 tys. zł, jednocześnie pomniejszając wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w stosunku do tych projektów, dla których Grupa na dzień wyceny nie posiadała jeszcze podpisanych umów sprzedaży lub umów przedwstępnych gwarantujących okresy beczynszowe.

Wyżej opisana korekta nie wpływa na wyniki Grupy za pierwszy kwartał 2019 r., jak również na kapitał własny Grupy na 31 marca 2019 r.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 31 marca 2019 r.:

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

|  | 31.03.2019<br>- dane opublikowane | 31.03.2019<br>- dane przekształcone | Zmiana          |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>AKTYWA</b>                              |                                   |                                     |                 |
| Nieruchomości inwestycyjne                 | 814 091                           | 800 655                             | (13 436)        |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie       | 1 094 300                         | 1 018 761                           | (75 539)        |
| <b>Aktywa razem</b>                        | <b>4 363 984</b>                  | <b>4 275 009</b>                    | <b>(88 975)</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>       |                                   |                                     |                 |
| <b>Rezerwy</b>                             |                                   |                                     |                 |
| Rezerwy długoterminowe                     | 79 042                            | 50 892                              | (28 150)        |
| Rezerwy krótkoterminowe                    | 195 518                           | 134 693                             | (60 825)        |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b> | <b>4 363 984</b>                  | <b>4 275 009</b>                    | <b>(88 975)</b> |

---

**SKRÓCONE KWARTALNE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ECHO INVESTMENT S.A. NA  
DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY  
SIĘ 31 MARCA 2020 R.**

---



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

|  | Stan na 31.03.2020<br>– koniec kwartału | Stan na 31.12.2019<br>– koniec<br>poprzedniego roku | Stan na 31.03.2019<br>– koniec kwartału |
|--|---|---|---|
| <b>AKTYWA</b>  |   |   |   |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |   |   |   |
| Wartości niematerialne   | 3 426                                   | 3 614   | 2 604                                   |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 20 800                                  | 21 766  | 19 574                                  |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 2 212                                   | 2 212   | 2 212                                   |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i współkontrolowanych | 1 021 475                               | 1 021 440   | 875 297                                 |
| Długoterminowe aktywa finansowe  | 498 141                                 | 487 387   | 779 079                                 |
| Udzielone pożyczki   | 307 129                                 | 281 264   | 256 813                                 |
|  | <b>1 853 183</b>                        | <b>1 817 683</b>                                    | <b>1 935 579</b>                        |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |   |   |   |
| Zapasy   | 206 891                                 | 212 191   | 231 897                                 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                  | 395                                     | -   | 2 333                                   |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                                 | 6 189                                   | -   | 333                                     |
| Należności handlowe i pozostałe  | 103 749                                 | 121 507   | 117 417                                 |
| Udzielone pożyczki   | 561 931                                 | 533 608   | 405 983                                 |
| Inne aktywa finansowe  | 24 128                                  | 17 720  | 6 778                                   |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne                                 | 263 233                                 | 232 147   | 101 186                                 |
|  | <b>1 166 516</b>                        | <b>1 117 173</b>                                    | <b>865 927</b>                          |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>3 019 699</b>                        | <b>2 934 856</b>                                    | <b>2 801 506</b>                        |

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

|   | Stan na 31.03.2020<br>– koniec kwartału | Stan na 31.12.2019<br>– koniec<br>poprzedniego roku | Stan na 31.03.2019<br>– koniec kwartału |
|---|---|---|---|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                          |   |   |   |
| <b>Kapitał własny</b>   |   |   |   |
| Kapitał zakładowy   | 20 635                                  | 20 635  | 20 635                                  |
| Kapitał zapasowy  | 1 054 295                               | 1 054 295   | 1 054 295                               |
| Fundusz dywidendowy   | 164 639                                 | 164 639   | 326 309                                 |
| Zakumulowany zysk   | 67 954                                  | 21 412  | 106 568                                 |
|   | <b>1 307 523</b>                        | <b>1 260 981</b>                                    | <b>1 507 807</b>                        |
| <b>Rezerwy</b>  |   |   |   |
| Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe                     | 12 723                                  | 15 507  | 16 216                                  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 1 565                                   | 4 639   | 1 619                                   |
|   | <b>14 288</b>                           | <b>20 146</b>                                       | <b>17 835</b>                           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                            |   |   |   |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                                 | 1 023 096                               | 1 063 866   | 944 117                                 |
| - w tym od jednostek zależnych:                               | 226 577                                 | 127 007   | -                                       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                | 11 511                                  | 12 645  | 14 422                                  |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                                   | 1 320                                   | 1 492   | 749                                     |
|   | <b>1 035 927</b>                        | <b>1 078 003</b>                                    | <b>959 288</b>                          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                           |   |   |   |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                                 | 499 317                                 | 362 212   | 148 847                                 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego           | 1                                       | 3 215   | 3                                       |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                    | 3 032                                   | 12 100  | 2 194                                   |
| Zobowiązania handlowe   | 30 593                                  | 53 402  | 19 578                                  |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                                   | 79 840                                  | 104 940   | 114 143                                 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu oraz opłat przekształceniowych | 14 135                                  | 13 274  | -                                       |
| Pozostałe zobowiązania  | 35 043                                  | 26 583  | 31 811                                  |
|   | <b>661 961</b>                          | <b>575 726</b>                                      | <b>316 576</b>                          |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                    | <b>3 019 699</b>                        | <b>2 934 856</b>                                    | <b>2 801 506</b>                        |
| Wartość księgowa  | 1 307 523                               | 1 260 981   | 1 507 807                               |
| Liczba akcji  | 412 690 582                             | 412 690 582   | 412 690 582                             |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)                       | 3,17                                    | 3,06  | 3,65                                    |



## POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

|                            | Stan na 31.03.2020<br>– koniec kwartału | Stan na 31.12.2019<br>– koniec<br>poprzedniego roku | Stan na 31.03.2019<br>– koniec kwartału |
|----------------------------|---|---|---|
| Zobowiązania pozabilansowe | 1 426 237                               | 1 942 475   | 1 956 427                               |
| <b>Razem</b>               | <b>1 426 237</b>                        | <b>1 942 475</b>                                    | <b>1 956 427</b>                        |

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

|  | kwartał<br>– od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | kwartał<br>– od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |
|--|---|---|
| Przychody ze sprzedaży                                 | 91 808                                      | 37 499                                      |
| Koszty własny sprzedaży                                | (80 077)                                    | (19 332)                                    |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                        | <b>11 731</b>                               | <b>18 167</b>                               |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów | (4 074)                                     | (1 203)                                     |
| Koszty sprzedaży                                       | (6 276)                                     | (4 043)                                     |
| Koszty ogólnego zarządu                                | (14 341)                                    | (16 264)                                    |
| Pozostałe przychody operacyjne                         | 68 605                                      | 72 861                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                            | (3 541)                                     | (502)                                       |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                 | <b>52 104</b>                               | <b>69 016</b>                               |
| Przychody finansowe                                    | 9 470                                       | 8 871                                       |
| Koszty finansowe                                       | (18 400)                                    | (16 031)                                    |
| <b>Zysk brutto</b>                                     | <b>43 174</b>                               | <b>61 856</b>                               |
| Podatek dochodowy                                      | 3 368                                       | 37  |
| <b>Zysk netto</b>                                      | <b>46 542</b>                               | <b>61 893</b>                               |
| Zysk netto (zanalizowany)                              | 65 136                                      | 655 200                                     |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                   | 412 690 582                                 | 412 690 582                                 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)                      | 0,01  | 1,59  |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych       | 412 690 582                                 | 412 690 582                                 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | 0,01  | 1,59  |

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

|   | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Fundusz<br>dywidendowy | Zakumulowany<br>zysk (strata) | Kapitały<br>własne razem |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Za kwartał (rok bieżący),<br/>okres od 1.01.2020 do 31.03.2020</b>   |                      |                     |                        |                               |                          |
| <b>Stan na początek okresu</b>  | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>164 639</b>         | <b>21 412</b>                 | <b>1 260 981</b>         |
| Zmiany w okresie:   |                      |                     |                        |                               |                          |
| Zysk (strata) netto danego okresu                                       | -                    | -                   | -                      | 46 542                        | 46 542                   |
| Zmiany razem  | -                    | -                   | -                      | 46 542                        | 46 542                   |
| <b>Stan na koniec okresu</b>  | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>164 639</b>         | <b>67 954</b>                 | <b>1 307 523</b>         |
| <b>Za rok poprzedni,<br/>okres od 1.01.2019 do 31.12.2019</b>           |                      |                     |                        |                               |                          |
| <b>Stan na początek okresu</b>  | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>326 309</b>         | <b>44 675</b>                 | <b>1 445 914</b>         |
| Zmiany w okresie:   |                      |                     |                        |                               |                          |
| Podział wyniku z lat ubiegłych  | -                    | -                   | 44 675                 | (44 675)                      | -                        |
| Dywidenda wypłacona   | -                    | -                   | (206 345)              | -                             | (206 345)                |
| Zysk (strata) netto danego okresu                                       | -                    | -                   | -                      | 21 412                        | 21 412                   |
| Zmiany razem  | -                    | -                   | (161 670)              | (23 263)                      | (184 933)                |
| <b>Stan na koniec okresu</b>  | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>164 639</b>         | <b>21 412</b>                 | <b>1 260 981</b>         |
| <b>Za kwartał (rok poprzedni),<br/>okres od 1.01.2019 do 31.03.2019</b> |                      |                     |                        |                               |                          |
| <b>Stan na początek okresu</b>  | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>326 309</b>         | <b>44 675</b>                 | <b>1 445 914</b>         |
| Zmiany w okresie:   |                      |                     |                        |                               |                          |
| Zysk (strata) netto danego okresu                                       | -                    | -                   | -                      | 61 893                        | 61 893                   |
| Zmiany razem  | -                    | -                   | -                      | 61 893                        | 61 893                   |
| <b>Stan na koniec okresu</b>  | <b>20 635</b>        | <b>1 054 295</b>    | <b>326 309</b>         | <b>106 568</b>                | <b>1 507 807</b>         |

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

|   | kwartał<br>– od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | kwartał<br>– od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |
|---|---|---|
| <b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>                   |   |   |
| <b>I. Zysk brutto</b>   | <b>43 174</b>                               | <b>61 856</b>                               |
| <b>II. Korekty:</b>   | <b>(51 903)</b>                             | <b>(61 953)</b>                             |
| Amortyzacja   | 2 159                                       | 631   |
| Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych  | (8 890)                                     | (1 352)                                     |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   | (48 289)                                    | (61 377)                                    |
| Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań                                  | 3 118                                       | 99  |
| Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych               | (1)   | 46  |
| <b>III. Zmiana kapitału obrotowego:</b>   | <b>(30 038)</b>                             | <b>10 866</b>                               |
| Zmiana stanu rezerw   | (2 784)                                     | (950)                                       |
| Zmiana stanu zapasów  | 5 509                                       | (30 452)                                    |
| Zmiana stanu należności   | 25 375                                      | (8 193)                                     |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                    | (51 731)                                    | 49 849                                      |
| Zmiana stanu innych aktywów finansowych   | (6 408)                                     | 611   |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I +/- II +/- III)</b> | <b>(38 767)</b>                             | <b>10 769</b>                               |
| <b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>   | <b>(3 315)</b>                              | <b>(3 360)</b>                              |
| <b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)</b>                    | <b>(42 082)</b>                             | <b>7 409</b>                                |
| <b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                                    |   |   |
| <b>I. Wpływy</b>  |   |   |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 1   | 46  |
| Z aktywów finansowych   | 75 164                                      | 82 979                                      |
|   | <b>75 165</b>                               | <b>83 025</b>                               |
| <b>II. Wydatki</b>  |   |   |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                             | (337)                                       | (1 333)                                     |
| Inwestycje w nieruchomości  | -   | (1)   |
| Na aktywa finansowe   | (66 812)                                    | (207 048)                                   |
| Inne wydatki inwestycyjne   | (296)                                       | (387)                                       |
|   | <b>(67 445)</b>                             | <b>(208 769)</b>                            |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                            | <b>7 720</b>                                | <b>(125 744)</b>                            |
| <b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I – II)</b>                              |   |   |
| <b>I. Wpływy</b>  |   |   |
| Kredyty i pożyczki  | 87 818                                      | 159 991                                     |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych  | -   | 33 832                                      |
|   | <b>87 818</b>                               | <b>193 823</b>                              |
| <b>II. Wydatki</b>  |   |   |
| Spląty kredytów i pożyczek  | (10 000)                                    | (50 000)                                    |
| Wypkup dłużnych papierów wartościowych  | -   | (100 000)                                   |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu   | (2 007)                                     | -   |
| Odsetki   | (10 363)                                    | (5 319)                                     |
| Inne wydatki finansowe  | -   | (960)                                       |
|   | <b>(22 370)</b>                             | <b>(156 279)</b>                            |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I – II)</b>                      | <b>65 448</b>                               | <b>37 544</b>                               |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI +/- B.III +/- C.III)</b>                         | <b>31 086</b>                               | <b>(80 791)</b>                             |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                                  | <b>31 086</b>                               | <b>(80 791)</b>                             |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                  | -   | -   |
| <b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                               | <b>232 147</b>                              | <b>181 977</b>                              |
| <b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu ( F+/-D )</b>                       | <b>263 233</b>                              | <b>101 186</b>                              |

---

**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, 28 maja 2020 r.

