

RAPORT FINANSOWY

# ECHO INVESTMENT

1 KWARTAŁ 2021 ROKU



# SPIS TREŚCI

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
<b>CZĘŚĆ 1</b>	
<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU</b>	<b>6</b>
01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	7
Zarząd	8
Rada Nadzorcza	9
02. Strategia Grupy Echo Investment	10
03. Model biznesowy	11
04. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment	12
05. Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji	13
06. Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	14
07. Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2021 r.	15
08. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	17
09. Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	18
10. Segment komercyjny – opis rynków oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	21
11. Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	25
12. Portfel nieruchomości	27
13. Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2021 r. – zakupy nieruchomości	36
14. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2021 r.	37
15. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	38
16. Sezonowość lub cykliczność działalności	39
17. Polityka dywidendowa i dywidenda	40
18. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	41
19. Zobowiązania pozabilansowe	45
20. Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	51
21. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność grupy Echo Investment	52
<b>CZĘŚĆ 2</b>	
<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE</b>	<b>54</b>
<b>Skrócone skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe na dzień i za okres kończący się 31 marca 2021 r.</b>	<b>55</b>
<b>Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment</b>	<b>62</b>
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	63
02. Grupa Kapitałowa Echo Investment	64

03.	Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	65
04.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	66
05.	Korekta błędów – przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	68
	<b>Skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 31 marca 2021 r.</b>	<b>70</b>
	<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>77</b>
	Kontakt	79



# List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



## SZANOWNI AKCJONARIUSZE, PARTNERZY I KLIENCI,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za pierwszy kwartał 2021 r., w którym opisujemy naszą stabilną sytuację finansową. Echo Investment wypracowało w tym czasie 24,5 mln zł zysku netto, co było głównie rezultatem wzrostu wartości projektów w budowie oraz przekazania klientom 154 mieszkań. Na wynik wpłynęła również wycena projektów Resi4Rent.

### **Mieszkania**

Biorąc pod uwagę nową rzeczywistość w której działamy, trendy społeczne i zmieniające się preferencje konsumenckie, coraz bardziej koncentrujemy się na sektorze mieszkaniowym. Jesteśmy doskonale przygotowani do wprowadzenia tego planu w życie. W ostatnich latach skupialiśmy się na zakupach dużych działek, na których mogą powstać kompleksowe, doskonale zaprojektowane i atrakcyjne fragmenty miasta z dominującą funkcją mieszkaniową. Ponadto w kwietniu tego roku sfinalizowaliśmy zakup pakietu 66% akcji wrocławskiej spółki deweloperskiej Archicom, w konsekwencji czego grupa Echo-Archicom stała się największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce.

Od początku roku do końca marca 2021 r. sprzedaliśmy 463 mieszkania, poprawiając wynik osiągnięty w analogicznym okresie ubiegłego roku o 16%. Przekazaliśmy klientom klucze do 154 lokali.

Stale rozbudowujemy ofertę i tylko w 2021 r. jako grupa Echo-Archicom rozpoczniemy budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem.

### **Resi4Rent**

Konsekwentnie rozwijamy Resi4Rent - największą prywatną firmę z mieszkaniami na wynajem w Polsce. Na koniec pierwszego kwartału 2021 r. do Resi4Rent należało 40% gotowych lokali zarządzanych przez inwestorów instytucjonalnych w Polsce. Od początku roku firma wprowadziła na rynek 600 lokali w dwóch warszawskich inwestycjach. W kolejnych miesiącach Resi4Rent odda do użytku 460 mieszkań, więc do końca roku będzie miało w ofercie 2,3 tys. mieszkań i ponad 3 tys. lokali w budowie. Do 2025 r. Resi4Rent z 10 tys. mieszkań w sześciu największych polskich miastach będzie największą w Polsce firmą oferującą mieszkania na wynajem.

### **Sektor nieruchomości komercyjnych**

W budowie mamy obecnie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 100 tys. mkw., a kolejne 206 tys. mkw. jest w fazie planowania. W pierwszym kwartale rozpoczęliśmy budowę kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie. Będzie to ponad 43 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni do pracy, otoczonej dużym terenem zieleni. Tak atrakcyjne projekty przyciągają renomowanych najemców, a w konsekwencji – długoterminowych inwestorów.

W marcu 2021 r. sprzedaliśmy budynek Biura przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich. Prowadzimy zaawansowane rozmowy o sprzedaży kolejnych budynków, które już wkrótce powinny zaowocować podpisanymi umowami sprzedaży. Z doskonałą lokalizacją, dobrą architekturą i indywidualnym podejściem do klientów, nasze biurowce są stabilną, długoterminową inwestycją dla funduszy i instytucji finansowych. W pierwszy kwartale zaobserwowaliśmy także wzrost zainteresowania wśród najemców, co zaowocowało umowami podpisanymi na 40 tys. mkw. Jesteśmy również w trakcie wielu negocjacji, co świadczy o tym, że ludzie wracają do biur.

*Biorąc pod uwagę nową rzeczywistość w której działamy, trendy społeczne i zmieniające się preferencje konsumenckie, coraz bardziej koncentrujemy się na sektorze mieszkaniowym. Jesteśmy doskonale przygotowani do wprowadzenie tego planu w życie. W ostatnich latach skupialiśmy się na zakupach dużych działek, na których mogą powstać kompleksowe, doskonale zaprojektowane i atrakcyjne fragmenty miasta z dominującą funkcją mieszkaniową. Ponadto w kwietniu tego roku sfinalizowaliśmy zakup pakietu 66% akcji wrocławskiej spółki deweloperskiej Archicom, w konsekwencji czego grupa Echo-Archicom stała się największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce.*

W segmencie nieruchomości handlowych w pierwszym kwartale 2021 r. możemy się pochwalić dwoma znaczącymi umowami najmu. Wynajęliśmy sieci Kaufland 8,5 tys. mkw. powierzchni handlowej w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu, natomiast w łódzkiej Fuzji podpisaliśmy umowę z siecią Netto. Po trudnym czasie lock-downu, w Browarach Warszawskich otwarte zostały pierwsze restauracje, kawiarnie i punkty usługowe, co przyciąga codziennie rzesze warszawiaków. Już dziś zapraszam Państwa do kolejnych atrakcyjnych miejsc, jak kraftowy Browar Warszawski, hala jedzeniowa w leżakowni czy wyczekiwana restauracja słynnego RL7, które będą się otwierały w najbliższych tygodniach.

#### **Sytuacja finansowa**

Echo Investment cieszy się stabilną sytuacją finansową. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec pierwszego kwartału było to ponad 688 mln zł. Wartość naszych aktywów wynosi blisko 5,8 mld zł i jest prawie 15% wyższa niż rok temu. To kierunek zgodny z naszą strategią wzmacniania 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 dalszy rozwój w segmencie mieszkaniowym, aby zająć pozycję lidera.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za pierwszy kwartał 2021 r.

Z poważaniem



**Nicklas Lindberg**  
PREZES ECHO INVESTMENT

CZEŚĆ 1

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU**





**1996** rok  
Debiut Echo Investment  
na GPW

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 30 czerwca 1994 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. Jednostką dominującą jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest WING IHC Zrt. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.



# Zarząd

na 26 maja 2021 r.

**Nicklas  
Lindberg**  
Prezes



**Maciej  
Drozd**  
Wiceprezes  
ds. finansowych



**Artur  
Langner**  
Wiceprezes



**Rafał  
Mazurczak**  
Członek Zarządu



**Małgorzata  
Turek**  
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu Echo Investment S.A. i 22 kwietnia 2021 r. objął funkcję prezesa zarządu spółki Archicom S.A.

Marcin Materny zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu Echo Investment S.A. w dniu 22 kwietnia 2021 r.



# Rada Nadzorcza

---

**Noah M.  
Steinberg**  
Przewodniczący



**Tibor  
Veres**  
Wiceprzewodniczący



**Margaret  
Dezse**  
Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Przewodnicząca  
Komitetu Audytu



**Sławomir  
Jędrzejczyk**  
Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Wiceprzewodniczący  
Komitetu Audytu



**Maciej  
Dyjas**  
Członek Rady  
Nadzorczej



**Péter  
Kocsis**  
Członek Rady  
Nadzorczej



**Bence  
Sass**  
Członek Rady  
Nadzorczej



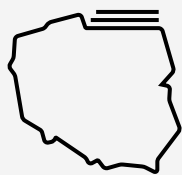
**Nebil  
Senman**  
Członek Rady  
Nadzorczej  
Członek Komitetu  
Audytu



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

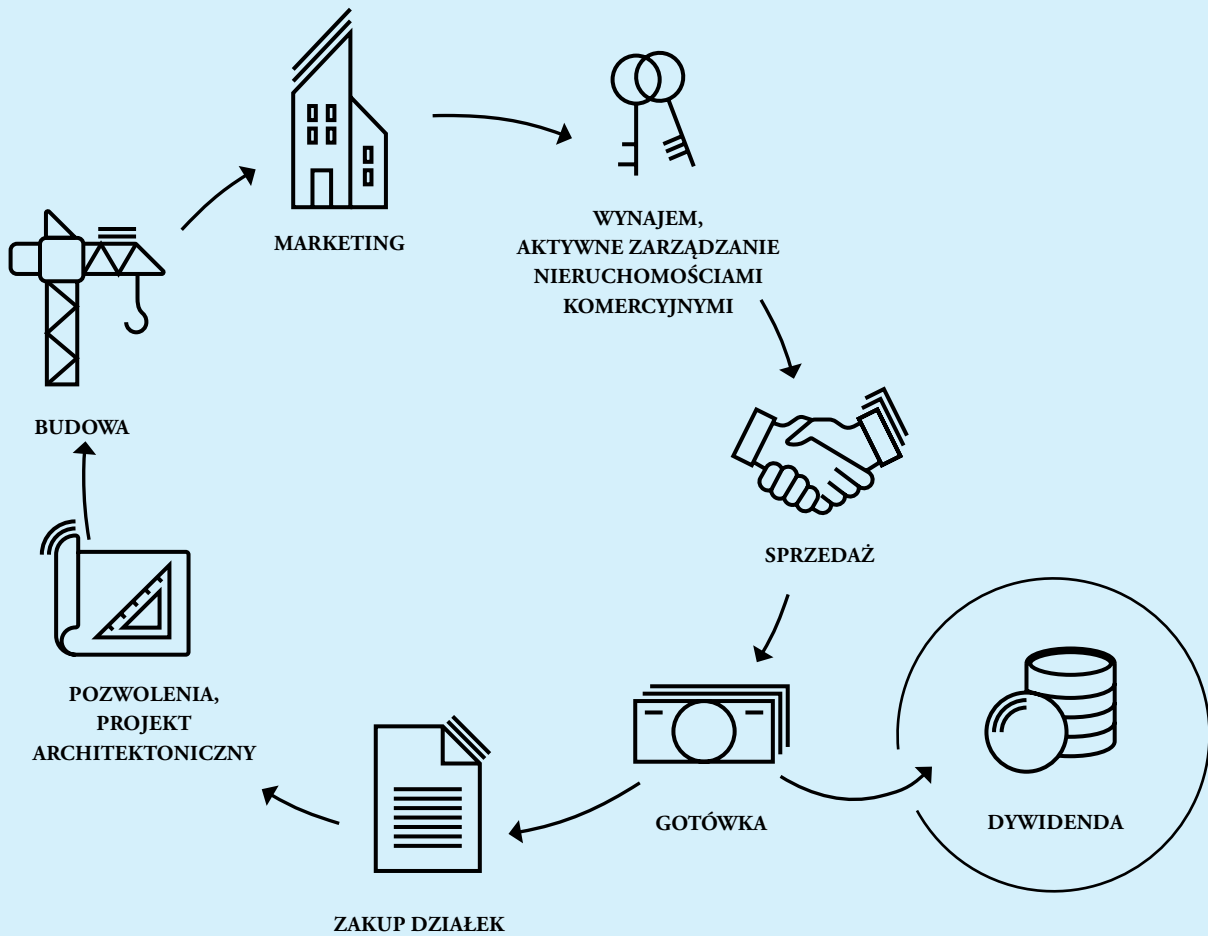


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji 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:

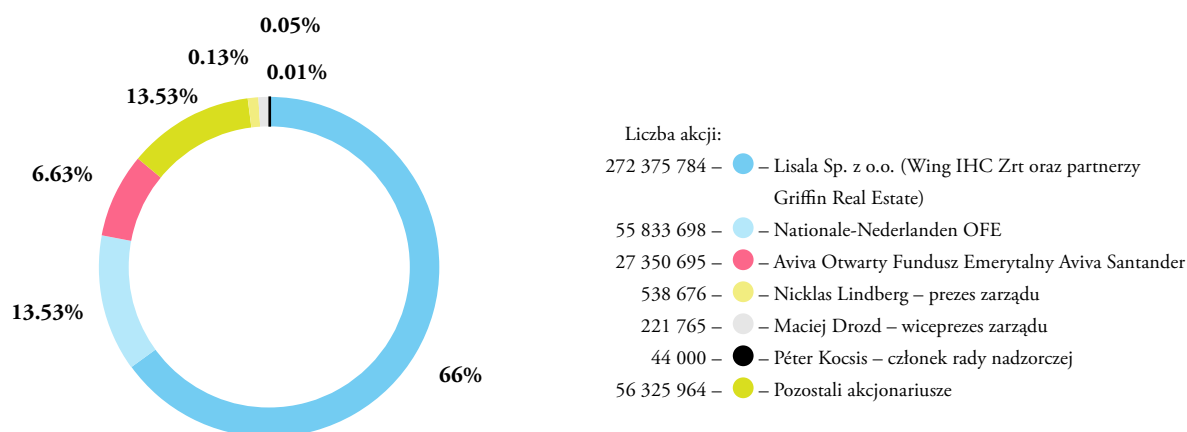
1. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,
3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem,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



## SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	stan na 31.03.2021 koniec kwartału	stan na 31.03.2020 koniec kwartału	stan na 31.03.2021 koniec kwartału	stan na 31.03.2020 koniec kwartału
Przychody ze sprzedaży	155 370	158 005	33 982	35 940
Zysk operacyjny	72 952	102 757	15 956	23 374
Zysk (strata) brutto	37 259	49 269	8 149	11 207
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24 521	40 629	5 363	9 242
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	190 866	(44 736)	41 746	(10 176)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	265 806	(117 095)	58 137	(26 635)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(95 356)	122 731	(20 856)	27 917
Przepływy pieniężne netto, razem	361 316	(39 100)	79 026	(8 894)
Aktywa razem	5 780 747	5 086 749	1 240 424	1 117 402
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 709 240	1 603 200	366 766	352 174
Zobowiązania długoterminowe	1 896 885	2 071 625	407 031	455 072
Zobowiązania krótkoterminowe	2 174 749	1 412 047	466 654	310 183
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,06	0,10	0,01	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję	4,14	3,88	0,89	0,85

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31 MARCA 2021 R.



### 5.1 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.

### 5.2 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 2021 r. oraz na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i informacji o składzie portfeli OFE na 31 grudnia 2020 r.

# Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

# 06

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami i obligatariuszami

Spółki są Nicklas Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych oraz Péter Kocsis, członek rady nadzorczej.

## STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 31 MARCA 2021 R.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
<b>Nicklas Lindberg</b> Prezes zarządu	538 676	0,13%
<b>Maciej Drozd</b> Wiceprezes Zarządu	221 765	0,05%
<b>Péter Kocsis</b> Członek Rady Nadzorczej	44 000	0,01%

## STAN POSIADANIA OBLIGACJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 31 MARCA 2021 R.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych obligacji
<b>Nicklas Lindberg</b> Prezes zarządu	219 (kod ECH0721) 229 (kod ECH1022)
<b>Maciej Drozd</b> Wiceprezes Zarządu	219 (kod ECH0522) 369 (kod ECH0721) 50 (kod ECH0923) 316 (kod ECH1022)

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 2021 r. i w 2021 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.



## 7.1 Sprzedaż budynku Biura przy Willi

Grupa Echo Investment zawarła 11 marca 2021 r. ostateczną umowę sprzedaży budynku Biura przy Willi, który należy do kompleksu Browary Warszawskie. Kupującym jest KGAL Group, wiodący niezależny zarządzający inwestycjami i aktywami. Budynek został sprzedany za około 86,7 miliona EUR.



Wartość transakcji została pomniejszona m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, częściową wartość skapitalizowanych czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, wartość prac aranżacyjnych, a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 69,3 mln EUR powiększona o VAT. Po przekazaniu powierzchni wszystkim najemcom cena zostanie podwyższona do kwoty 76,6 mln EUR powiększone o VAT. Dodatkowo sprzedający otrzymał osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 4,6 mln EUR powiększone o VAT.

W ramach transakcji strony zawarły również umowę gwarancji jakości budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Ta druga przewiduje gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które jeszcze nie zostały wynajęte oraz które zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe.



Budynek Biura przy Warzelnii w kompleksie Browarów Warszawskich, Warszawa

Budynek Biur przy Willi otrzymał pozwolenie na użytkowanie w kwietniu 2020 roku i jest w pełni wynajęty przez m.in. WeWork, Accenture i kawiarnię Etno Cafe, która zajmuje parter budynku. Wkrótce wprowadzą się tu także renomowana instytucja finansowa oraz Echo Investment, a w przyziemiu znacznie działać znana restauracja śródziemnomorska.

Budynek Biur przy Willi ma 13. pięter, 55 m wysokości oraz 16,6 tys. mkw. powierzchni najmu. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie odrestaurowanej Willi Schielego, historycznego domu dawnego właściciela browaru i jest usytuowany obok wejścia do Browarów Warszawskich.

## **7.2 Emisja obligacji o łącznej wartości 195 mln zł**

Inwestorzy instytucjonalni objęli 17 marca 2021 r. obligacje Echo Investment o łącznej wartości 195 mln zł. Obligacje mają 4 lata zapadalności. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Agentem nowej emisji jest mBank S.A. Pieniądze pozyskane z emisji obligacji Echo Investment planuje wykorzystać na finansowanie rozwoju biznesu oraz spłatę obligacji zapadających na koniec I kwartału tego roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych.

W związku z emisją obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia 1 475 sztuk obligacji własnych o wartości nominalnej 10.000 PLN każda (kod ISIN PLECHPS00225).

## 8.1 Przejęcie pakietu większościowego akcji spółki Archicom S.A.

Echo Investment zawarło 22 kwietnia umowę nabycia pakietu akcji Archicom S.A., stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do około 65,99% ogółu głosów. Sprzedającymi byli założyciele firmy, Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Cena za akcje wyniosła 429 mln zł. Echo Investment zapłaciło 237 mln zł w dniu zawarcia transakcji, a pozostałe 188 mln zł - w wyemitowanych obligacjach o terminie zapadalności 3,5 r., oprocentowanych według rocznej stopy 5%.

Z zakresu transakcji wyłączone zostały spółki zależne, które prowadzą działalność deweloperską poza Wrocławiem i przyległymi gminami oraz działalność w zakresie usług architektonicznych i projektowych. Aktywa te zostały odsprzedane założycielom firmy. Projekty deweloperskie zakupili Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki za 131 mln zł (płatne w dwóch ratach), natomiast studio projektowe - Dorota Jarodzka-Śródka oraz Kazimierz Śródka za 2,4 mln zł.

Dodatkowo, w dniu zamknięcia transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Echo Investment S.A. lub podmiot wskazany przez spółkę jest uprawniony do zakupu pozostałych w rękach sprzedających akcji Archicom S.A., stanowiących 8,31% kapitału zakładowego uprawniających 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu. Opcja będzie możliwa do wykorzystania do 15 marca 2023 r.

Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu. Po sfinalizowaniu transakcji grupa Echo-Archicom jest największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce - tylko w 2021 r. rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. Przejęcie jest zgodne ze strategicznym celem Echo Investment, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

Archicom działa głównie na dolnośląskim rynku, a od 2016 r. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych. Firma wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym.

Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A., jednocześnie z zamknięciem transakcji nastąpiły zmiany we władzach spółki. Prezesem został Waldemar Olbryk (który zrezygnował w związku z tym z zasiadania w zarządzie Echo Investment), a członkami zarządu - Agata Skowrońska-Domańska i Rafał Zboch. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd, Małgorzata Turek oraz Rafał Mazurczak objęli natomiast stanowiska członków Rady Nadzorczej.

## 8.2 Rezygnacja z zasiadania w zarządzie Echo Investment

Marcin Materny złożył 22 kwietnia rezygnację z funkcji członka zarządu Echo Investment. Marcin Materny

zasiadał w zarządzie od 2016 r. i był odpowiedzialny za segment nieruchomości handlowych.



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

## 9.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce



W I kwartale 2021 r. padł rekord liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi – wynika z danych JLL. Sprzedaż 19,5 tys. lokali oznaczała wzrost o 40% w porównaniu do IV kwartału 2020 r., oraz o 3% w porównaniu do I kwartału 2020 r. Do sprzedaży wprowadzono 13,9 tys. lokali, więcej o 14% niż w poprzednim kwartale i o 7% niż w analogicznym okresie w 2020 r. Spodziewać się można, że część nowej podaży – zarówno ze względów sezonowych, jak i z powodu ograniczeń związanych z pandemią, będzie w tym roku przesunięta na maj lub na czerwiec. W ofercie deweloperów na koniec marca 2021 r. znajdowało się 42,1 tys., co oznacza spadek do najniższego poziomu od 2014 r. Według ekspertów JLL, widać było jednocześnie dużą determinację deweloperów, aby uzupełnić braki oferty, co znalazło odbicie w rekordowych liczbach wydawanych w ostatnich miesiącach pozwoleń na budowę. To w jakim stopniu uda się odbudować wielkość i jakość oferty, zadecyduje o sprzedaży w kolejnych

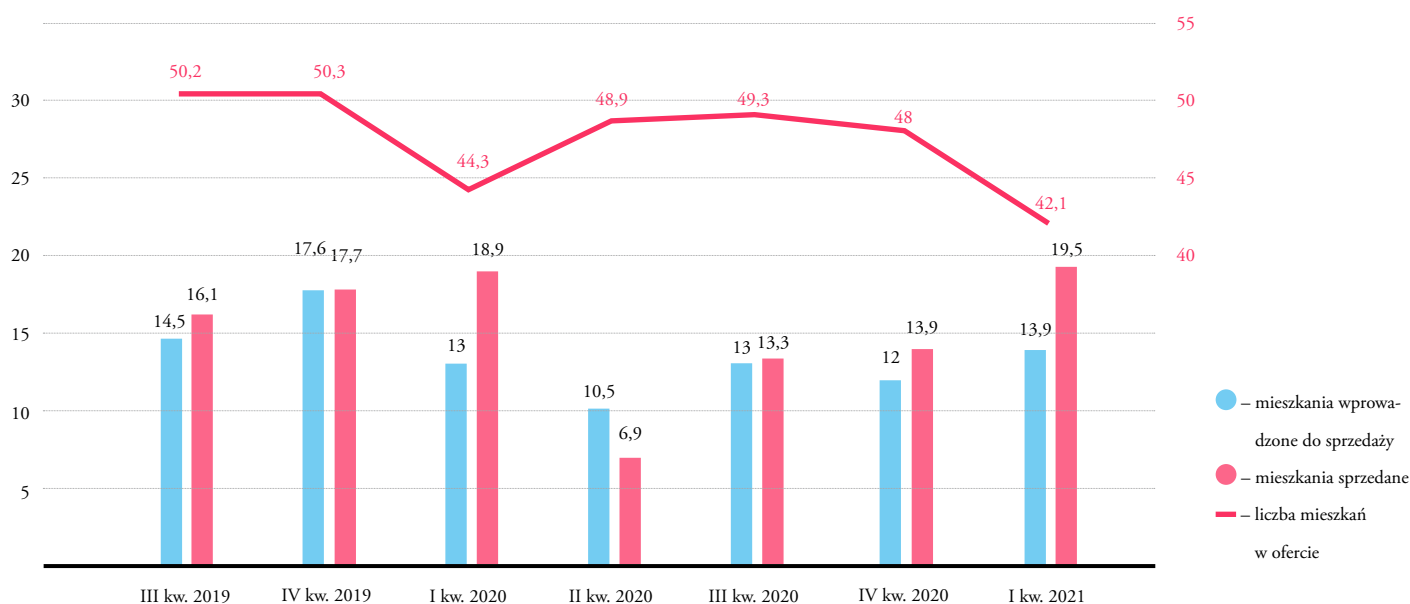
miesiącach i pokaże na ile świetna sprzedaż z pierwszego kwartału była związana z realizacją odłożonego w okresie pandemii w 2020 r. popytu, a na ile wyznacza pułap dla kolejnych kwartałów 2021 r.

Eksperti JLL oceniają, że dane o wielkości sprzedaży i jej relacji do nowej podaży w I kwartale 2021 r. na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w kraju wskazują na to, że mamy do czynienia z realizowaniem się scenariusza nadwyżki popytu nad podażą i kontynuacji trendu wzrostu cen. Do nabywców poszukujących mieszkań w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych dołączają w coraz większym stopniu osoby traktujące zakup mieszkania jako zabezpieczenie swoich oszczędności przed utratą wartości. Można także przypuszczać, że wśród nabywców są już także osoby nastawione przede wszystkim na uzyskanie korzyści z przewidywanego wzrostu cen mieszkań, w tym także te, wspierające swoje spekulacyjne zakupy kredytami.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych miesiącach

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

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



Źródło: JLL

## 9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

Od początku roku do końca marca 2021 r. Echo Investment sprzedało 463 mieszkań, poprawiając wynik osiągnięty w analogicznym okresie ubiegłego roku o 16%. Najwięcej transakcji dotyczyło projektów Enter II w Poznaniu, Stacja Wola II w Warszawie oraz ZAM I w Krakowie. W I kwartale 2021 r. Echo Investment przekazało klientom klucze do 154 lokali.

Realizując strategiczny cel zwiększenia obecności w sektorze mieszkaniowym, 8 lutego 2021 r. Echo Investment podpisało przedwstępną umowę zakupu pakietu 66% akcji wrocławskiej firmy Archicom od jej założycieli. Po sfinalizowaniu transakcji 22 kwietnia 2021 r. grupa Echo-Archicom stała się największym deweloperem mieszkaniowym w Polsce. Tylko w 2021 r. grupa rozpocznie łącznie budowę 7 tys. mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem. Przejęcie jest zgodne ze strategicznym celem Echo Investment, jakim jest osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego lidera w sekto-

rze mieszkaniowym. Na koniec 2020 r. we Wrocławiu oraz Krakowie Archicom miał około 2 tys. mieszkań w budowie oraz 4,2 tys. mieszkań w przygotowaniu.

Archicom od 1986 r. działa głównie na dolnośląskim rynku, a od 2016 r. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych. Firma wyrosła z rodzinnego biura projektowego i ma na swoim koncie 160 zrealizowanych inwestycji, w tym m.in. rewitalizowany kompleks Browarów Wrocławskich, wielokrotnie nagradzane osiedle Olimpia Port, a także pierwsze we Wrocławiu ekskluzywne Lofty Platinum. Archicom jest silną, rozpoznawalną marką z blisko 15% udziałem we wrocławskim rynku mieszkaniowym. Obie spółki będą tu działać w ramach wspólnej strategii i w jednej grupie kapitałowej. Połączenie sił obu spółek umacnia grupę w pozycji najsilniejszego dewelopera o największym potencjale we Wrocławiu.



Fuzja, Łódź

### 9.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent to największa prywatna firma wynajmująca mieszkania w abonamencie, która należy w 30% do Echo Investment. Pozostałe 70% jej udziałów należy do globalnego funduszu inwestycyjnego. Echo Investment jest również odpowiedzialne za przygotowanie i budowę projektów Resi4Rent.

Na koniec I kwartału 2021 r. do Resi4Rent należało 40% gotowych zasobów rynku najmu instytucjonalnego w Polsce. Tylko w I kwartale tego roku firma wprowadziła na rynek 600 komfortowych mieszkań w abonamencie w dwóch warszawskich lokalizacjach. Porównując bieżący kwartał do pierwszych miesięcy 2020 r., liczba mieszkań w ofercie Resi4Rent wzrosła

niemal trzykrotnie. Firma odnotowała także wzrost zainteresowania jej ofertą, co przełożyło się na liczbę umów podpisanych przez pierwsze trzy miesiące 2021 r., która przewyższa o 100% liczbę zawartych umów w analogicznym okresie 2020 r.

W tym roku Resi4Rent będzie dysponowało 2,3 tys. lokalami w pięciu głównych miastach w Polsce. Do celowo, do 2025 r. firma będzie miała 10 tys. lokali w sześciu największych polskich miastach - w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.



Resi4Rent w Browarach Warszawskich





# Segment komercyjny - opis rynków oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

# 10

## 10.1 Rynek biurowy w Polsce



Na koniec I kwartału 2021 r. całkowita podaż na 9 głównych rynkach biurowych osiągnęła poziom blisko 11,9 mln mkw. - według badań firmy Colliers. W Warszawie deweloperzy oddali do użytku 167,1 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. To więcej niż w całym 2019 r. i ponad połowa tego, co w całym 2020 r. Wśród największych projektów znalazły się Skyliner (48,5 tys. mkw) i Generation Park Y (44,2 tys. mkw.). Wśród miast regionalnych przyrost powierzchni biurowej odnotowano jedynie w Trójmieście (blisko 25 tys. mkw.) oraz w Krakowie (21,4 tys. mkw.).

Ekspersi firmy Colliers podają, że współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł na koniec I kwartału 2021 r. 11,4% (wzrost o 1,5 p.p. w stosunku do IV kwartału 2020 r. i o 3,9 p.p. porównując do I kwartału 2020 r.), co oznacza, że w mieście dostępne jest ok. 691,6 tys. mkw. powierzchni biurowej. Wśród miast regionalnych najwyższy poziom pustostanów zaobserwowano w Łodzi (16,9%), a najniższy - w Szczecinie (7,4%). W I kwartale 2021 r. popyt na powierzchnię biurową na 9 największych rynkach w kraju wyniósł 207,5 tys. mkw., co oznacza spadek o ok. 30% w porównaniu do IV kwartału 2020 r. Największa umowa podpisana w Warszawie dotyczyła

wynajmu przez Zarząd Transportu Miejskiego 9,8 tys. mkw. w budynku Fabryka PZO. Z kolei największą aktywność najemców wśród miast regionalnych odnotowano w Trójmieście (37,9 tys. mkw.).

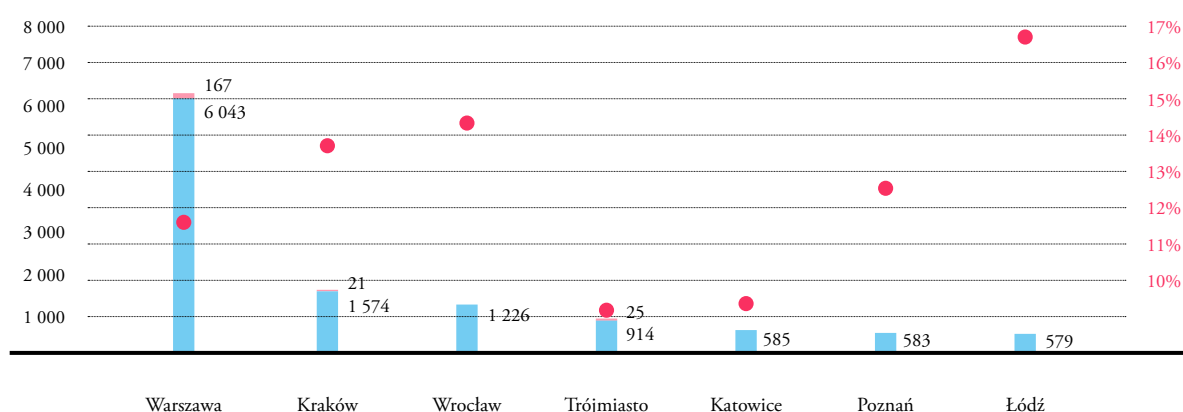
W strukturze zawartych umów w I kwartale 2021 r. w Warszawie dominowały nowe kontrakty, które stanowiły 66% całkowitego popytu. W miastach regionalnych największy udział w wolumenie transakcji miały renegotiacje (45%). Dynamicznie rośnie również ilość powierzchni oferowanej na podnajem, która na koniec I kwartału 2021 r. wyniosła odpowiednio - ponad 130 tys. mkw. w Warszawie oraz ponad 125 tys. mkw. w miastach regionalnych.

W opinii doradców Colliers, firmy przeprowadzają analizy modeli pracy, zarówno w celu optymalizacji kosztów, jak i znalezienia najlepszego rozwiązania, które pomoże osiągnąć równowagę między pracą w biurze i pracą zdalną. Biuro będzie traktowane jako miejsce umożliwiające interakcje, kreatywne spotkania, wymianę myśli i idei. W ramach nowej funkcji usprawni budowanie tożsamości zespołu i firmy, poczucie przynależności do organizacji. To właśnie tego, według badań, najbardziej brakuje pracownikom podczas pracy zdalnej.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych miesiącach

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

### RYNEK POWIERZCHNI BIUROWEJ W GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI NA KONIEC I KWARTAŁU 2021 R. [TYS. MKW.]



- Wielkość rynku
- Powierzchnia w budowie
- Współczynnik wolnej powierzchni

Źródło: JLL



## 10.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Echo Investment na koniec I kwartału 2021 r. miał w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 100 tys. mkw. kolejne 206 tys. mkw. jest w fazie planowania.

W I kwartale do drugiego biurowca w projekcie Moje Miejsce w Warszawie wprowadzili się najemcy. Tym samym miejski kwartał łączący biura, mieszkania oraz lokale usługowe został ukończony. Drugi biurowiec inwestycji o powierzchni ponad 17 tys. mkw. powstał w ciągu 17 miesięcy zgodnie z planowanym harmonogramem.

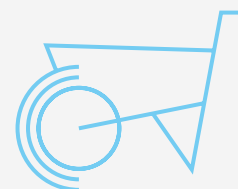
W I kwartale Echo Investment rozpoczęło budowę kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie. Ponad 43 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni do pracy oraz prawie 10 tys. mkw. terenów zielonych powstanie przy Alei Pokoju, jednej z głównych arterii miasta. Pierwszy etap inwestycji zostanie oddany w III kwartale 2022 r. i będzie oferował ponad 29 tys. mkw. powierzchni biurowej.

W marcu Echo Investment sprzedało budynek Biur przy Willi, będący częścią kompleksu Browary Warszawskie. Budynek został kupiony przez KGAL Group, wiodącego niezależnego zarządzającego inwestycjami i aktywami, za około 86,7 miliona euro. Transakcja ta świadczy o dużym zainteresowaniu zarówno inwestorów, jak i najemców wielofunkcyjnymi, miejskimi projektami „destination”.

CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Echo Investment, kontynuuje dynamiczny rozwój. Operator dysponuje obecnie blisko 3 tys. biurek na 21 tys. mkw. powierzchni elastycznej w 5 miastach Polski. W I kwartale tego roku operator wprowadził CitySpace App, aplikację do zarządzania nowoczesną przestrzenią biurową należącą do firmy. Dzięki aplikacji mobilnej w łatwy i bezpieczny sposób można zarezerwować biura typu day office, hot deski i sale spotkań we wszystkich 11 centrach biurowych CitySpace w Polsce, znajdujących się w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach i Gdańsku. Ponadto aplikacja umożliwia m.in. płatności przelewem online czy sprawdzenie spersonalizowanych informacji o biurze.



Wizualizacja kompleksu Brain Park w Krakowie



### 10.3 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce



Pomimo niewątpliwego ogromnego wpływu pandemii na rynek handlowy w Polsce, I kwartał 2021 r., z szacowaną wartością transakcji na poziomie około 190 mln euro, był dość nieoczekiwanie drugim najsilniejszym I kwartałem od 2015 r.

Według danych JLL. w I kwartale 2021 r. oddano do użytku 92, 8 tys. mkw. powierzchni handlowej, co było wynikiem porównywalnym do zeszłorocznego. Co ciekawe, struktura nowej podaży obejmuje tylko dwa wielkopowierzchniowe formaty: sklepy wolnostojące (55%) i parki handlowe (31%). Pozostałe 14% (13 tys. mkw.) zostało otwarte w centrach codziennych zakupów (GLA poniżej 5 tys. mkw.). Prognozowana struktura nowej podaży w 2021 r. odzwierciedla trend lokalności i wygodnych zakupów, które nasiliły się podczas pandemii. Pod względem powierzchni najmu, wśród nowych obiektów dominować będą parki handlowe (36%) oraz sklepy wolnostojące (27%). Podobny udział po 18-19% przypadnie na nowe centra handlowe i centra codziennych zakupów. To znacząca zmiana, jako że dominującym formatem rozwi-

janym na polskim rynku były jeszcze do niedawna centra handlowe.

Po zakończeniu trzeciego lockdownu spadek udziału sprzedaży przez internet zaobserwowano w większości kategorii produktów, szczególnie tych sklasyfikowanych w grupach „tekstylnia, odzież, obuwie” (z 44,0% w styczniu do 23,8% w lutym). Podobnych ruchów można spodziewać się wraz z końcem czwartego lockdownu.

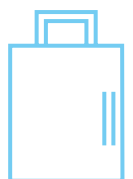
Pomimo zawirowań na rynku handlowym, szereg międzynarodowych sieci planuje swój rozwój w Polsce. W I kwartale 2021 r. na otwarcie pierwszego sklepu w naszym kraju zdecydowały się trzy zagraniczne marki, w tym dwie nowe marki meblowe - Duxiana ze Szwecji i Rolf Benz z Niemiec, które otworzyły swoje sklepy w galeriach wyposażenia wnętrz w Krakowie i Warszawie. Trzecia marka to klinika Dental-Pro z Włoch, która rozpoczęła działalność w łódzkiej Manufakturze.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



Etno Cafe w Browarach Warszawskich



## 10.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Najważniejszymi wydarzeniami dla projektów handlowych Echo Investment w I kwartale były dwie umowy najmu podpisane ze strategicznymi partnerami.

W marcu Echo Investment wynajęło sieci Kaufland 8,5 tys. mkw. powierzchni handlowej w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Obiektem, w którym oprócz operatora spożywczego, funkcjonuje pasaż handlowy z ofertą sklepów i punktów usługowych, zarządza Echo Investment.

W I kwartale 2021 r. deweloper podpisał także umowę z siecią Netto, które sklep w nowym formacie otworzy się w powstającej części handlowo-usługowej wielofunkcyjnej Fuzji. Koncept Netto 3.0, który stawia na eleganckie, otwarte przestrzenie i wysokiej jakości naturalne produkty, idealnie wkomponuje się w industrialny charakter inwestycji. Sieć zajmie blisko 1,2 tys. mkw. w jednym z historycznych budynków Fuzji od strony ulicy Tymienieckiego.

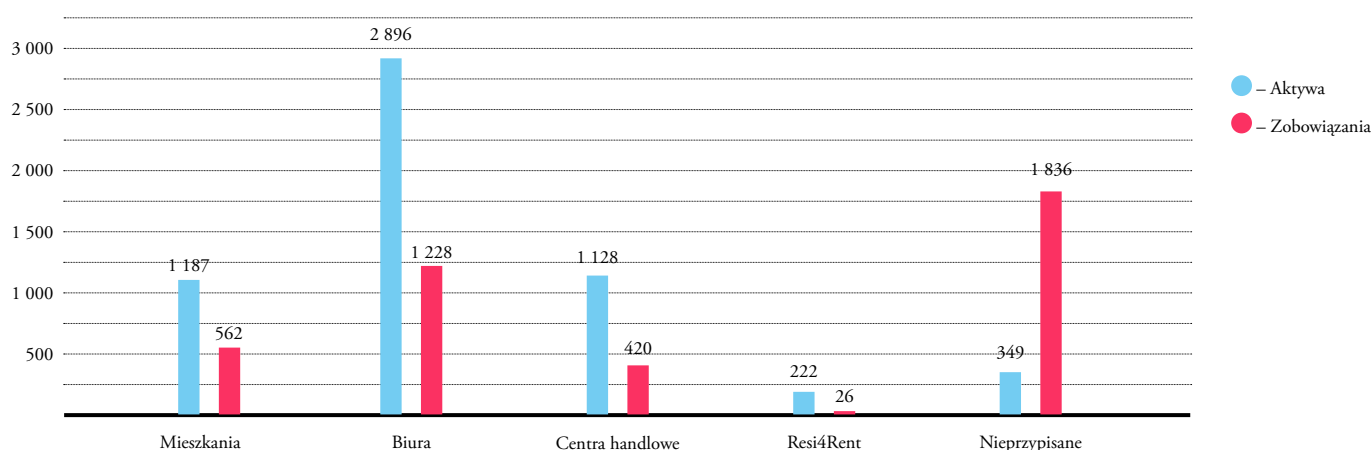


# Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa

# 11

Wszystkie pozycje zawierają dane proporcjonalne do udziałów grupy Echo Investment w danych przedsiębiorstwach.

## PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 31.03.2021 R. [MLN PLN]



## PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.03.2021	31.03.2020
Mieszkania	1 186 668	1 049 724
Biura	2 895 683	2 152 100
Centra handlowe	1 127 811	1 103 891
Resi4Rent	221 807	316 948
Nieprzypisane	348 778	464 086
<b>Razem</b>	<b>5 780 747</b>	<b>5 086 749</b>

## 5 781 mln pln

Łączna wartość aktywów  
na 31 marca 2021 r.

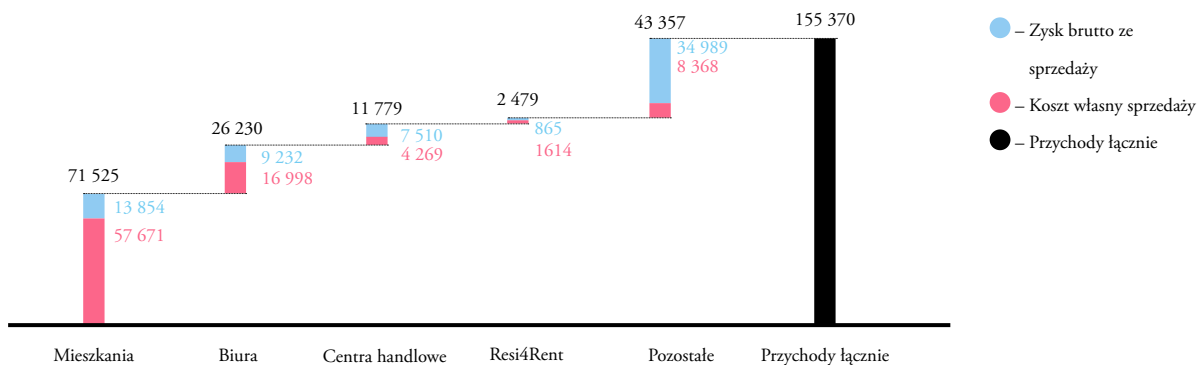
## PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.03.2021	31.03.2020
Mieszkania	561 643	486 813
Biura	1 228 265	822 979
Centra handlowe	419 910	401 375
Resi4Rent	26 279	197 106
Nieprzypisane	1 835 537	1 575 399
<b>Razem</b>	<b>4 071 634</b>	<b>3 483 672</b>

## 4 072 mln pln

Łączna wartość zobowiązań  
na 31 marca 2021 r.

**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY  
I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW  
ZA OKRES OD 01.01.2021 DO 31.03.2021 R. [TYS. PLN]**



**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW  
ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW  
[TYS. PLN]**

	1.01.2021 – 31.03.2021	1.01.2020 – 31.03.2020
Mieszkania	71 525	74 290
Biura	26 230	22 637
Centra handlowe	11 779	12 534
Resi4Rent	2 479	47 810
Pozostałe*	43 357	734
<b>Razem</b>	<b>155 370</b>	<b>158 005</b>

**PRZYPISANIE KOSZTU WŁASNEGO  
SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW  
[TYS. PLN]**

	1.01.2021 – 31.03.2021	1.01.2020 – 31.03.2020
Mieszkania	(57 671)	(59 131)
Biura	(16 998)	(17 783)
Centra handlowe	(4 269)	(6 416)
Resi4Rent	(1 614)	(47 631)
Pozostałe	(8 368)	(478)
<b>Razem</b>	<b>(88 920)</b>	<b>(131 439)</b>

\* Sprzedaż działki w Poznaniu przy ul. Sielawy

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

	1.01.2021 – 31.03.2021	1.01.2020 – 31.03.2020
Mieszkania	13 854	15 159
Biura	9 232	4 855
Centra handlowe	7 510	6 117
Resi4Rent	865	179
Pozostałe	34 989	256
<b>Razem</b>	<b>66 450</b>	<b>26 566</b>

**WPLYW SEGMENTÓW NA ZYSK BRUTTO,  
Z UWZGLĘDNIENIEM WPLYWU RÓŻNIC KURSOWYCH**

	Stan na 31.03.2021	Mieszkania	Biura	Centra handlowe	Resi4Rent	Nieprzypisane
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	66 450	9 233	13 854	865	7 509	34 989
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	42 608	34 689	-	-	7 920	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć	6 999	-	-	7 833	(834)	-
Zysk (strata) na pochodnych instrumentach finansowych	(2 575)	(1 612)	-	-	(302)	(661)
Zysk (strata) z różnic kursowych	(13 177)	(4 076)	(1 695)	-	(3 040)	(4 366)
<b>Zysk brutto segmentu</b>	<b>100 305</b>	<b>38 233</b>	<b>12 159</b>	<b>8 699</b>	<b>11 253</b>	<b>29 962</b>
Udział segmentu w zysku brutto	100%	38%	12%	9%	11%	30%

## 12.1 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>KRAKÓW</b>								
Osiedle Krk I ul. Zapolskiej	9 800	218	75%	97,4	66,4	63%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Krk II ul. Zapolskiej	9 900	218	68%	97,8	66,6	47%	III kw. 2020	III kw. 2022
Bonarka Living I ul. Puszkarska	8 000	143	62%	68,8	48,4	47%	III kw. 2020	IV kw. 2021
Rydłówka ZAM I ul. Rydłówka	6 200	115	59%	62,0	44,5	36%	I kw. 2021	II kw. 2022
<b>ŁÓDŹ</b>								
Fuzja II ul. Tymienieckiego	12 400	240	25%	92,9	69,2	26%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Osiedle Jarzębinowe VIII ul. Okopowa	6 100	101	90%	39,8	29,2	49%	II kw. 2020	IV kw. 2021
<b>POZNAŃ</b>								
Nasze Jeżyce I ul. Szczepanowskiego	7 500	142	94%	57,8	44,7	88%	III kw. 2019	II kw. 2021
Nasze Jeżyce II ul. Szczepanowskiego	8 200	162	89%	64,2	48,9	66%	III kw. 2019	III kw. 2021
Osiedle Enter I a ul. Naramowice	6 400	118	88%	41,9	30,6	78%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Enter I b ul. Naramowice	6 000	104	80%	38,2	28,3	40%	IV kw. 2020	IV kw. 2021
<b>WARSZAWA</b>								
Stacja Wola I ul. Ordona	20 000	387	98%	205,3	142,1	68%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Stacja Wola II ul. Ordona	13 700	249	58%	139,9	95,3	47%	III kw. 2020	II kw. 2022
<b>Razem</b>	<b>114 200</b>	<b>2 197</b>		<b>1 006,0</b>	<b>714,3</b>			

## PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>KRAKÓW</b>							
<b>Bonarka Living II c</b> ul. Puzkarska	9 900	179	85,7	60,4	18%	III kw. 2021	IV kw. 2022
<b>Bonarka Living II d</b> ul. Puzkarska	8 300	151	71,8	50,3	18%	IV kw. 2021	I kw. 2023
<b>ZAM II</b> ul. Rydlówka	5 400	98	59,4	42,7	22%	I kw. 2022	II kw. 2023
<b>Kapelanka I</b> ul. Kapelanka	14 400	256	146,3	113,3	22%	III kw. 2022	II kw. 2024
<b>Kapelanka II</b> ul. Kapelanka	14 200	262	148,8	109,5	23%	II kw. 2023	II kw. 2025
<b>Kapelanka III</b> ul. Kapelanka	10 100	178	109,9	80,9	22%	I kw. 2025	III kw. 2026
<b>Kapelanka IV</b> ul. Kapelanka	7 900	146	85,2	64,3	21%	III kw. 2024	I kw. 2026
<b>Kapelanka V</b> ul. Kapelanka	16 000	296	177,8	121,6	23%	II kw. 2025	IV kw. 2026
<b>Kapelanka VI</b> ul. Kapelanka	8 600	159	98,0	67,6	22%	IV kw. 2025	III kw. 2027
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Wodna 17-19</b> ul. Wodna	12 800	234	85,3	63,1	12%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Fuzja III</b> ul. Tymienieckiego	9 100	156	69,1	51,0	12%	II kw. 2021	IV kw. 2022
<b>Zenit I</b> ul. Widzewska	9 100	168	53,5	40,9	8%	III kw. 2021	I kw. 2023
<b>Zenit II</b> ul. Widzewska	8 800	166	53,6	40,6	6%	II kw. 2022	IV kw. 2023
<b>Zenit III</b> ul. Widzewska	8 400	156	52,3	38,6	6%	I kw. 2023	III kw. 2024
<b>Zenit IV</b> ul. Widzewska	9 000	168	56,8	40,2	6%	IV kw. 2023	II kw. 2025
<b>Zenit V</b> ul. Widzewska	9 000	168	58,2	39,8	6%	III kw. 2024	I kw. 2026
<b>Zenit VI</b> ul. Widzewska	8 800	166	58,8	38,7	6%	I kw. 2025	IV kw. 2026
<b>Zenit VII</b> ul. Widzewska	5 300	111	35,4	26,4	9%	II kw. 2022	IV kw. 2023
<b>Zenit VIII</b> ul. Widzewska	9 200	135	63,1	45,8	3%	I kw. 2023	III kw. 2024
<b>Zenit IX</b> ul. Widzewska	6 000	190	42,3	29,9	6%	III kw. 2023	II kw. 2025
<b>POZNAŃ</b>							
<b>Osiedle Enter II</b> ul. Sielawy	9 400	157	60,7	43,2	15%	III kw. 2021	IV kw. 2022
<b>Osiedle Enter III</b> ul. Sielawy	9 600	159	62,6	45,2	15%	III kw. 2021	IV kw. 2022
<b>Apartamenty Esencja II</b> ul. Grabary	6 500	130	63,3	48,9	18%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Janickiego I</b> ul. Janickiego	11 400	196	92,9	69,3	13%	III kw. 2021	II kw. 2023

## PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>Janickiego II</b> ul. Janickiego	14 300	263	115,1	83,5	12%	II kw. 2022	I kw. 2024
<b>Janickiego III</b> ul. Janickiego	13 800	317	111,9	78,7	12%	I kw. 2023	IV kw. 2024
<b>Janickiego IV</b> ul. Janickiego	11 900	186	96,0	67,5	13%	I kw. 2024	III kw. 2025
<b>Janickiego V</b> ul. Janickiego	13 600	352	111,9	79,7	12%	II kw. 2025	I kw. 2027
<b>Janickiego VI</b> ul. Janickiego	13 500	245	112,3	78,6	12%	I kw. 2026	IV kw. 2027
<b>Opieńskiego I</b> ul. Opieńskiego	12 600	205	90,0	70,3	9%	IV kw. 2022	II kw. 2024
<b>Opieńskiego II</b> ul. Opieńskiego	8 900	183	63,8	49,5	9%	III kw. 2023	II kw. 2025
<b>Opieńskiego III</b> ul. Opieńskiego	8 100	167	58,5	44,9	9%	III kw. 2024	II kw. 2026
<b>Opieńskiego IV</b> ul. Opieńskiego	7 800	149	58,4	43,5	9%	II kw. 2025	I kw. 2027
<b>Opieńskiego V</b> ul. Opieńskiego	5 700	106	43,5	31,7	9%	I kw. 2026	IV kw. 2027
<b>Opieńskiego VI</b> ul. Opieńskiego	11 100	215	87,3	62,1	9%	I kw. 2027	IV kw. 2028
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Stacja Wola III</b> ul. Ordona	15 000	270	164,9	114,2	24%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Rytm</b> al. KEN	17 300	288	236,4	157,2	27%	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Razem</b>	<b>380 800</b>	<b>7 131</b>	<b>3 240,3</b>	<b>2 333,7</b>			



## 12.2 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 PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
<b>R4R Wrocław Rychtalska</b> Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	III kw. 2019
<b>R4R Łódź Wodna</b> Łódź, ul. Wodna	7 800	219	4,9	52,4	IV kw. 2019
<b>R4R Wrocław Kępa Mieszczańska</b> Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2020
<b>R4R Warszawa Browary</b> Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,6	187,6	III kw. 2020
<b>R4R Warszawa Woronicza</b> Warszawa, ul. Suwak	7 900	229	6,2	60,7	IV kw. 2020
<b>R4R Warszawa Taśmowa</b> Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	11,1	112,1	I kw. 2021
<b>Razem</b>	<b>68 400</b>	<b>1 841</b>	<b>54,0</b>	<b>565,9</b>	

### PROJEKTY 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
<b>R4R Poznań Szczepanowskiego</b> Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,2	III kw. 2019	III kw. 2021
<b>R4R Gdańsk Kołobrzeska</b> Gdańsk, ul. Kołobrzeska	10 000	301	8,8	88,7	III kw. 2019	II kw. 2021
<b>R4R Warszawa Żwirki</b> Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	5,0	52,3	III kw. 2020	III kw. 2022
<b>R4R Kraków Puskarska</b> Kraków, ul. Puskarska	5 000	149	3,5	36,5	III kw. 2020	II kw. 2022
<b>Razem</b>	<b>25 200</b>	<b>771</b>	<b>21,1</b>	<b>219,7</b>		

## PROJEKTY 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
<b>R4R Warszawa Wilanowska</b> Warszawa	12 400	407	11,8	128,4	II kw. 2021	I kw. 2023
<b>R4R Kraków 3- Maja</b> Kraków	12 100	387	9,7	105,3	II kw. 2021	III kw. 2022
<b>R4R Kraków Jana Pawła</b> Kraków	8 700	296	6,9	73,4	III kw. 2021	II kw. 2023
<b>R4R Wrocław Jaworska</b> Wrocław	13 700	391	10,7	109,9	III kw. 2021	IV kw. 2023
<b>R4R Póhoskiego Warszawa</b> Warszawa	8 600	304	8,3	86,5	I kw. 2022	I kw. 2024
<b>R4R Gdańsk*</b> Gdańsk	10 300	295	8,7	99	IV kw. 2021	I kw. 2024
<b>R4R Łódź*</b> Łódź	10 000	291	7,2	78	IV kw. 2021	I kw. 2024
<b>R4R Wrocław*</b> Wrocław	10 000	296	7,3	78,2	IV kw. 2021	III kw. 2023
<b>Razem</b>	<b>85 800</b>	<b>2 667</b>	<b>58,8</b>	<b>758,7</b>		

\* Projekty w trakcie sprzedaży z Echo Investment do Resi4Rent.

## 12.3 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

W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

**Przewidywany budżet** zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów mar-

ketingu, 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> Warszawa, ul. Beethovena	18 900	92%	3,4	159,9	98%	38,7	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
<b>Moje Miejsce II</b> Warszawa, ul. Beethovena	17 200	51%	3,1	148,5	79%	15,6	IV kw. 2020	Umowa ROFO z Globalworth Poland
<b>Face 2 Face I</b> Katowice, ul. Grundmanna	20 700	90%	3,7	153,3	96%	60	I kw. 2020	
<b>Face 2 Face II</b> Katowice, ul. Grundmanna	26 500	95%	4,7	204,8	96%	68,2	IV kw. 2020	
<b>West 4 Business Hub I</b> Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	54%	2,7	115,2	82%	31,6	III kw. 2020	
<b>Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH)</b> Warszawa, ul. Grzybowska	29 200	63%	7,3	332,1	85%	286,8	III kw. 2020	
<b>Razem</b>	<b>128 100</b>		<b>24,8</b>	<b>1 113,8</b>		<b>500,9</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
<b>React I</b> Łódź, ul. Piłsudskiego	15 100	30%	2,6	109,3	54%	19,4	II kw. 2019	IV kw. 2021
<b>Fuzja C i D</b> Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	85%	3,5	150,0	26%	24,2	III kw. 2020	I kw. 2022
<b>Midpoint71</b> Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 200	57%	6,8	301,2	41%	91,2	IV kw. 2019	IV kw. 2021
<b>Brain Park I</b> Kraków, al. Pokoju	29 400	0%	5,4	261,0	24%	-	I kw. 2021	III kw. 2021
<b>Razem</b>	<b>100 600</b>		<b>18,2</b>	<b>821,5</b>		<b>134,8</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> Katowice, ul. P. Skargi / Sokolska	26 600	4,6	191,6	7%	III kw. 2022	II kw. 2024
<b>Al. Pokoju II</b> Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	12 800	2,4	118,5	20%	IV kw. 2021	II kw. 2023
<b>Wita Stwosza</b> Kraków, ul. Wita Stwosza	29 700	5,4	288,4	30%	I kw. 2022	IV kw. 2023
<b>React II</b> Łódź, al. Piłsudskiego	25 900	4,4	194,0	8%	III kw. 2022	I kw. 2024
<b>Fuzja I, J</b> Łódź, ul. Tymienieckiego	10 100	1,7	84,3	9%	I kw. 2022	IV kw. 2024
<b>Swobodna</b> Wrocław, ul. Swobodna	44 500	8,2	380,4	12%	III kw. 2022	IV kw. 2024
<b>West 4 Business Hub II</b> Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 300	4,0	169,9	13%	III kw. 2021	I kw. 2023
<b>West 4 Business Hub III</b> Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 900	5,8	246,3	12%	II kw. 2024	II kw. 2024
<b>Razem</b>	<b>206 800</b>	<b>36,6</b>	<b>1 673,4</b>			

## 12.4 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

W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.

**Przewidywany budżet** zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów mar-

ketingu, 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.

### PROJEKTY HANDLOWE 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> Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,3	390,4	100%	195,6	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
<b>Galeria Młociny</b> Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	97%	21,1	1 280,6	99%	16,5	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
<b>Razem</b>	<b>129 200</b>		<b>30,4</b>	<b>1 671,0</b>		<b>212,1</b>		



## 12.5 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
Warszawa, ul. Towarowa	64 900	230 000	działka pod mieszkania, usługi i biura. Projekt należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do EPP
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania i biura
Warszawa, al. KEN	29 700	32 000	działka pod funkcję handlową, usługową i rozrywkową
Łódź, ul. Tymienieckiego	25 400	32 300	działka pod biura, usługi, mieszkania
<b>Razem</b>	<b>185 300</b>	<b>374 300</b>	

### GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Łódź, Widzewska	19 750	Planowana sprzedaż części Widzewskiej
Zabrze, Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	działka pod funkcję edukacyjną
Radom, Beliny	6 300	przedwstępna umowa sprzedaży
<b>Razem</b>	<b>118 850</b>	

# Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2021 r. – zakupy nieruchomości

# 13

## NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2021 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2021	Poznań, ul. Janickiego	własność	32,8 tys. mkw.	78,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej

Grupa ma zabezpieczone umowami przedwstępny-  
mi działki pozwalające wybudować ok. 100 tys. mkw.  
powierzchni mieszkaniowej.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szaco-  
wany na podstawie dokumentów planistycznych

i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Osta-  
tecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest  
ustalane na późniejszym etapie przygotowania pro-  
jektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów  
planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz  
ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.

## 809<sub>pln</sub>

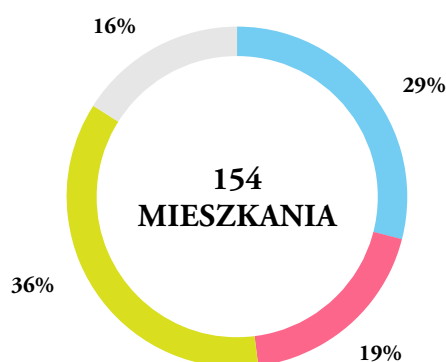
Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu  
lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach  
zakupionych w 2021 r.

# Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2021 r.

# 14

Przychody z tytułu przekazania klientom 154 mieszkań.

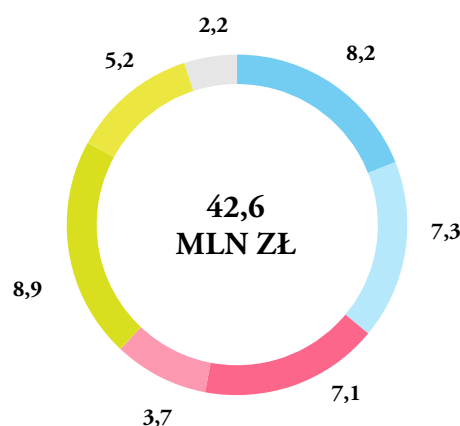
## UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- – Poznań, Apartamenty Esencja
- – Łódź, Fuzja I
- – Wrocław, Stacja 3.0
- – Pozostałe

Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 42,6 mln zł.

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



- – Biura przy Warzelni, Warszawa
- – Libero, Katowice
- – Face2Face II, Katowice
- – Moje Miejsce I, Warszawa
- – MidPoint71, Wrocław
- – Fuzja CD, Łódź
- – Pozostałe

Wycena wartości projektów współkontrolowanych - Galeria Młociny w Warszawie, Towarowa 22 w Warszawie oraz Re-si4Rent.

Sprzedaż działki w Poznaniu przy ul. Słelawy.

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.

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

# 15

---

Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:

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

---

Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie;
- Moje Miejsce I oraz II w Warszawie;
- Face2Face Business Campus I i II w Katowicach.

---

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

- React I w Łodzi;
- MidPoint 71 we Wrocławiu;
- Fuzja CD w Łodzi;
- West 4 Business Hub I we Wrocławiu.

---

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.

---

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.

---

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.

## Polityka dywidendowa

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

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

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

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



## 18.1 Obligacje

### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]

#### Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	139 950	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	46 600	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PLO017000020	PKO TFI Parasolowy i Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	100 000	05.08.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
<b>Razem</b>			<b>728 060</b>		

#### Obligacje dla inwestorów indywidualnych

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%
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%
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
<b>Razem</b>			<b>433 832</b>		
<b>Obligacje razem</b>			<b>1 161 892</b>		

#### Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych denominowane w EUR

1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania, marża 4,5%
2P/2020*	PLO017000038	Michael/Ström DM	12 800	31.10.2021	stała stopa oprocentowania, marża 6%
<b>Razem</b>			<b>52 800</b>		

\*emisja poza programem emisji obligacji w EUR z 3 września 2020 r.

## OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2021 R.

<b>Seria</b>	<b>Data</b>	<b>Wartość nominalna [tys. PLN]</b>
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 1/2017	31.03.2020	155 000
<b>Razem</b>		<b>155 000</b>

## OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2021 R. W PLN

<b>Seria</b>	<b>Data</b>	<b>Wartość nominalna [tys. PLN]</b>
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 1/2021	17.03.2021	195 000
<b>Razem</b>		<b>195 000</b>

## 18.2 Kredyty inwestycyjne

### KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 31.03.2021 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	66 553 EUR	Marża + EURIBOR 3M	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego	56 100 EUR	55 594 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025
Moje Miejsce I i II, Warszawa	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	50 280 EUR	43 139 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023
			16 000 PLN	0	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary GH), Warszawa	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A.	54 810 EUR	39 856 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027
			10 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	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	14 137 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2023
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2021
Face 2 Face I i II, Katowice	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A.	64 997 EUR	54 498 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2023
			18 000 PLN	863 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2021
Midpoint 71, Wrocław	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	54 400 EUR	5 879 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2026
			7 000 PLN	2 670 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2023
Fuzja CD i J, Łódź	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	33 600 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.01.2026
			10 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.01.2024
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	50 000 EUR	43 450 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2021
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o./ R4R Wrocław Rychtalska 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.	80 630 PLN	78 059 PLN	Marża + WIBOR 1M oraz 3M	30.06.2026
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o./ R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o./ R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o./ R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander S.A. / Helaba AG	**59 490 PLN	43 230 PLN	Marża + WIBOR 1M	27.06.2027
<b>Razem</b>			<b>452 383 EUR</b>	<b>323 106 EUR</b>		
			<b>205 120 PLN</b>	<b>124 822 PLN</b>		

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

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.

## 18.3 Linie kredytowe

### LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Zadłużenie z tytułu zaciągniętego w ramach limitu kredytu	Dostępny limit kredytu gotówkowego	Zadłużenie z tytułu udzielonych w ramach limitu gwarancji	Dostępny limit na gwarancje	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.	75 000	41 500	24 740	8 760	–	WIBOR 1M + marża	31.10.2022
Alior Bank S.A.*	25 000	25 000	–	nie dotyczy	nie dotyczy	WIBOR 3M + marża	14.04.2021
Santander Bank Polska S.A.	100 000	–	75 000	758	24 242	WIBOR 1M + marża	30.11.2022
<b>Razem</b>	<b>200 000</b>	<b>66 500</b>	<b>99 740</b>	<b>9 518</b>	<b>24 242</b>		

\* Echo Investment S.A. podpisało dnia 12 maja 2021 roku aneks z Alior Bank S.A. zwiększający kwotę kredytu do 45 mln PLN i wydłużający dzień ostatecznej spłaty do 12 maja 2022 r.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

## 19.1 Poręczenia

### PORĘCZENIA FINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	23 302	31.01.2024	Poręczenie spłaty kredytu w związku z realizacją wypłat kredytu budowlanego do limitu 5 mln EUR bez zakończenia procesu przenoszenia części nieruchomości do Spółki.
<b>Razem</b>			<b>23 302</b>		

### PORĘCZENIA NIEFINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	29.03.2036	Warunkowe poręczenie za zapłatę kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius-Projekt Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	32 860	21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy sprzedaży.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Echo Investment S.A.	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11 651	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
<b>Razem</b>			<b>199 011</b>		

## ZMIANY W STRUKTURZE PORĘCZEŃ WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W I KWARTALE 2021 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Park Rozwoju - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.K.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	22.03.2021	Warunkowe poręczenie za zapłatę kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.

W zestawieniu poręczeń na poziomie skonsolidowanym nie są prezentowane poręczenia wykazane w bilansie jako zobowiązania (np. związane z kredytami, gwarancjami czynszowymi, wpłaconymi zaliczkami,

które mogą podlegać zwrotowi przy niespełnieniu warunków, czy z zabezpieczeniem umów najmu powierzchni biurowych).

### 19.2 Gwarancje

#### GWARANCJE FINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. R4R Wrocławskie Rychtałska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	14 147	30.09.2021	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtałska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszkańska.
Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	106 826	31.03.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	36 000	60.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A.	74 465	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.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	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.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	4 987	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Pekao S.A.	70 000	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.



**GWARANCJE FINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT  
NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]**

<b>Gwarant</b>	<b>Podmiot otrzymujący gwarancję</b>	<b>Beneficjent</b>	<b>Wartość</b>	<b>Termin ważności</b>	<b>Tytułem</b>
<b>Echo - SPV 7 Sp. z o.o.</b>	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 Bank Polska S.A.,	24 500	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
<b>Echo Investment S.A</b>	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	39 000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.
<b>Echo Investment S.A</b>	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	20 249	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
<b>Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)</b>	Gosford Investment Sp. z o.o.	Womak Delta Sp. z o.o.	30	14.07.2021	Gwarancja czynszowa - biuro sprzedaży mieszkań we Wrocławiu
<b>Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)</b>	Galeria Libero - projekt Echo 120 Sp. z o.o. SK	Miasto Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
<b>Echo Investment S.A</b>	Projekt Echo - 130 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28 609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN
<b>Razem</b>			<b>427 616</b>		

**GWARANCJE NIEFINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT  
NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]**

<b>Gwarant</b>	<b>Podmiot otrzymujący gwarancję</b>	<b>Beneficjent</b>	<b>Wartość</b>	<b>Termin ważności</b>	<b>Tytułem</b>
<b>Echo Investment S.A.</b>	Projekt 104 Sp. z o.o.	Skua Sp. z o.o.	27 962	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.
<b>Echo Investment S.A.</b>	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o)	42 523	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.

**GWARANCJE NIEFINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT  
NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]**

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	44 358	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.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 975	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25 632	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.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	40 544	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.	gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	83 308	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (poprzednio: Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o.	27 962	04.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. przez projekt Midpoint 71. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp.K.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 792	31.08.2023	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.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	7.05.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l.	102 248	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.

## GWARANCJE NIEFINANSOWE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31 MARCA 2021 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	LUX Europa III S.a.r.l.	51 263	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	37 594	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.
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Pearl Jewel sp. z o.o.	nie dotyczy	wcześniej- sza z dat: przekazanie powierzchni zgodnie z przyszłą umową najmu albo 8 lat od dnia zawarcia przyszłej umowy najmu	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	49 616	późniejsza z dat: 11.09.2022 lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie oraz umowy dodatkowej. Wystawiona w EUR i PLN.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku - związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	21 434	do zakończenia prac wykończeniowych powierzchni biurowej na- jemców	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
<b>Razem</b>			<b>897 822</b>		

W zestawieniu gwarancji na poziomie skonsolidowanym nie są prezentowane gwarancje wykazane w bilansie jako zobowiązania (np. związane z kredytami, gwarancjami czynszowymi, wpłaconymi zaliczkami,

które mogą podlegać zwrotowi przy niespełnieniu warunków, czy z zabezpieczeniem umów najmu powierzchni biurowych).

## ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI W 1 KWARTALE 2021 R. [TYS. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
<b>Udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grund- stücksgesellschaft mbH & Co KG	49 616	11.03.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży (oraz umowy dodatkowej) biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR i PLN.
<b>Udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grund- stücksgesellschaft mbH & Co KG	96 611	11.03.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku - związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszaniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
<b>Udzielenie</b>	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	APAK Grund- stücksgesellschaft mbH & Co KG	21 434	11.03.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe powierzchni w budynku Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
<b>Wygaśnięcie</b>	PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.	Dyrektor Izby Administracji Skar- bowej w Kielcach	873	10.02.2021	Gwarancja loteryjna.

## **20.1 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2021 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W 2021 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

## **20.3 Wpływ wyników za 2021 r. na realizację prognoz finansowych**

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

## **20.4 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W 2021 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

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

Działalność grupy kapitałowej Echo Investment S.A. od marca 2020 r. jest obarczona wieloma ryzykami makroekonomicznymi oraz środowiskowymi, związanymi z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowaniami na COVID-19. Wprowadzane przez rząd ograniczenia bezpośrednio wpływają na przebieg procesów biznesowych oraz organizację pracy grupy. Echo Investment opublikowało 17 marca 2020 r. komunikat bieżący dotyczący potencjalnego wpływu pandemii na działalność Spółki, w którym wymienił potencjalne obszary wpływu oraz wiążące się z tym ryzyka. Wpływ pandemii jest na bieżąco analizowany, by w jak najlepszy sposób dostosować strategię i sposób działania do zmieniających się obustrzeń.

## Sektor handlowy

W I kwartale 2021 r. sektor handlowy przeszedł dwa okresy tzw. „twardego lock-downu” – (styczeń 2021 r. i marzec 2021), kiedy to ograniczona została działalność sklepów i restauracji w centrach handlowych (z wyjątkiem sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z żywnością dla zwierząt i usług). W przypadku grupy Echo Investment dotyczyło to centrum handlowego Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów). W okresach lock-downu prowadzenie działalności większości najemców obu obiektów było bardzo ograniczone. Utrzymanie pracy pozostałych najemców wymagało podjęcia dodatkowych środków ostrożności, zabezpieczenia materiałów zabezpieczających oraz utrzymania obsługi obiektu (ochrony, sprzątanania, bieżącej eksploatacji). „Odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiąże się z koniecznością renegotjacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie poniesienia strat poniesionych w czasie zamknięcia.

Zgodnie ze strategią, Echo Investment po każdym lock-downie dąży do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. W wyniku pandemii skład najemców zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo.

Obecnie Echo Investment skupia się na podpisywaniu krótkoterminowych 1-2 miesięcznych porozumień, w oparciu o bieżącą sytuację najemców i ich indywidualne sytuacje. Zarówno zarządzający obydwojema galeriami, jak i ich najemcy mają świadomość nieprzewidywalności sytuacji w dłuższym okresie. Obie strony zakładają powrót do negocjowania długoterminowych aneksów w połowie roku, kiedy sytuacja dotycząca zakończenia epidemii powinna być bardziej przewidywalna. Wówczas łatwiej będzie też ocenić sytuację poszczególnych najemców, ich plany restrukturyzacyjne i rozwojowe.

## Sektor biurowy

W I kwartale 2021 r. na rynku biurowym widoczne było ożywienie wśród najemców oraz inwestorów. Najważniejszym zadaniem było utrzymanie rozmów dotyczących wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz kontynuacja procesów sprzedaży gotowych budynków.

W I kwartale 2021 r. Grupa sprzedała budynek Biura przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich, co stabilizuje długoterminowe przepływy pieniężne. Prowadzone są również obiecujące rozmowy dotyczące sprzedaży budynku Biur przy Warzelni oraz biurowców Moje Miejsce w Warszawie (podpisane listy intencyjne). Grupa wróciła również do rozmów o sprzedaży biurowców Face2Face w Katowicach (podpisane listy intencyjne).

## Wpływ pandemii koronawirusa na działalność i wyniki Grupy Echo Investment w przyszłości

Wystąpienie w I kwartale trzeciej fali pandemii COVID-19 oraz możliwa eskalacja jej przebiegu w przyszłości może spowodować konieczność rewizji określonych założeń, jakie są przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego, co w rezultacie może prowadzić do zmian wartości szacunkowych w kolejnych okresach sprawozdawczych. Zarząd Spółki i Grupy przeanalizował obszary dotyczące wartości szacunkowych i obszarów w sprawozdaniu finanso-



wym, na które wpływa wskazana sytuacja. Wyniki tej analizy wskazują na następujące potencjalne obszary wpływu.

Jest możliwe, że rozwój pandemii doprowadzi do ograniczenia ekspansji firm w Polsce, co spowoduje spadek popytu na powierzchnię biurową. Może to spowodować niższe tempo wynajmu nowych budynków oraz spadek stawek czynszowych wynajmu powierzchni. Taka sytuacja może doprowadzić do spowolnienia budowy budynków na wczesnym etapie budowy oraz do obniżenia wartości godziwej budynków gotowych. W przypadku budynków gotowych, z powodu obniżenia wartości godziwej, w skrajnej sytuacji może dojść do złamania kowenantów przewidywanych w umowach kredytowych i konieczności szybszego spłacenia części kredytu. W przypadku budynków gotowych, pandemia może również doprowadzić do obniżenia zainteresowania inwestorów zakupem takich budynków i w konsekwencji do późniejszej ich sprzedaży.

Zarząd Echo Investment wskazuje również, że w przypadku centrów handlowych Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów), rozwój pandemii i kolejne lock-downy mogą spowodować bankructwa niektórych najemców, co w praktyce może oznaczać zerwanie umów najmu. Konsekwencją mogłoby być obniżenie wskaźników wynajmu, przyszłych przychodów oraz wartości godziwej obu projektów. Następstwem takiej sytuacji może być złamanie kowenantów przewidywanych w umowach kredytowych i konieczność szybszego spłacenia części kredytu. Co więcej, w przypadku wprowadzania kolejnych restrykcji w działaniach centrów handlowych, może dojść do utraty przychodów z czynszów, co również może prowadzić do obniżenia wartości i naruszenia kowenantów.

Na tym etapie Spółka nie jest w stanie wiarygodnie oszacować wpływu powyższych zdarzeń na wartość nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ sytuacja szybko się zmienia. Zdaniem Zarządu, przy umiarowanej skali pandemii nie są zagrożone kowenanty LTV, będące wskaźnikiem finansowania bankowego do wartości rynkowej nieruchomości.

Przedłużająca się pandemia oraz możliwe nowe obostrzenia mogą utrudnić sprzedaż mieszkań lub zniechęcić część potencjalnych klientów do zawierania transakcji. Taka sytuacja mogłaby doprowadzić do niższej niż planowana sprzedaży mieszkań, co przełoży się na mniejsze wpływy oraz przesunięcie realizacji przychodów i zysków ze sprzedaży mieszkań na kolejne lata.

Obecnie biurowce budowane przez Grupę mają zapewnione finansowanie. Projekty mieszkaniowe są w głównej mierze finansowane z wpłat od klientów. Grupa ma stabilną sytuację finansową, m.in. dzięki sprzedaży w pierwszym kwartale 2021 r. budynku Biur przy Willi w Warszawie. Zgodnie z planem postępują procesy sprzedażowe kolejnych budynków biurowych przeznaczonych do sprzedaży w ciągu następnych 12 miesięcy od dnia bilansowego. W pierwszym kwartale 2021 r. Spółka uplasowała również obligacje o łącznej wartości 195 mln zł. W świetle tych informacji, Zarząd nie identyfikuje obecnie istotnego zagrożenia związanego z wpływem rozwoju epidemii koronawirusa na płynność Spółki lub jej zdolność do kontynuacji działalności, mimo spodziewanej konieczności zapłaty za pakiet kontrolny spółki Archicom. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ i podejmuje wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

## CZEŚĆ 2

# SPRAWOZDANIA FINANSOWE

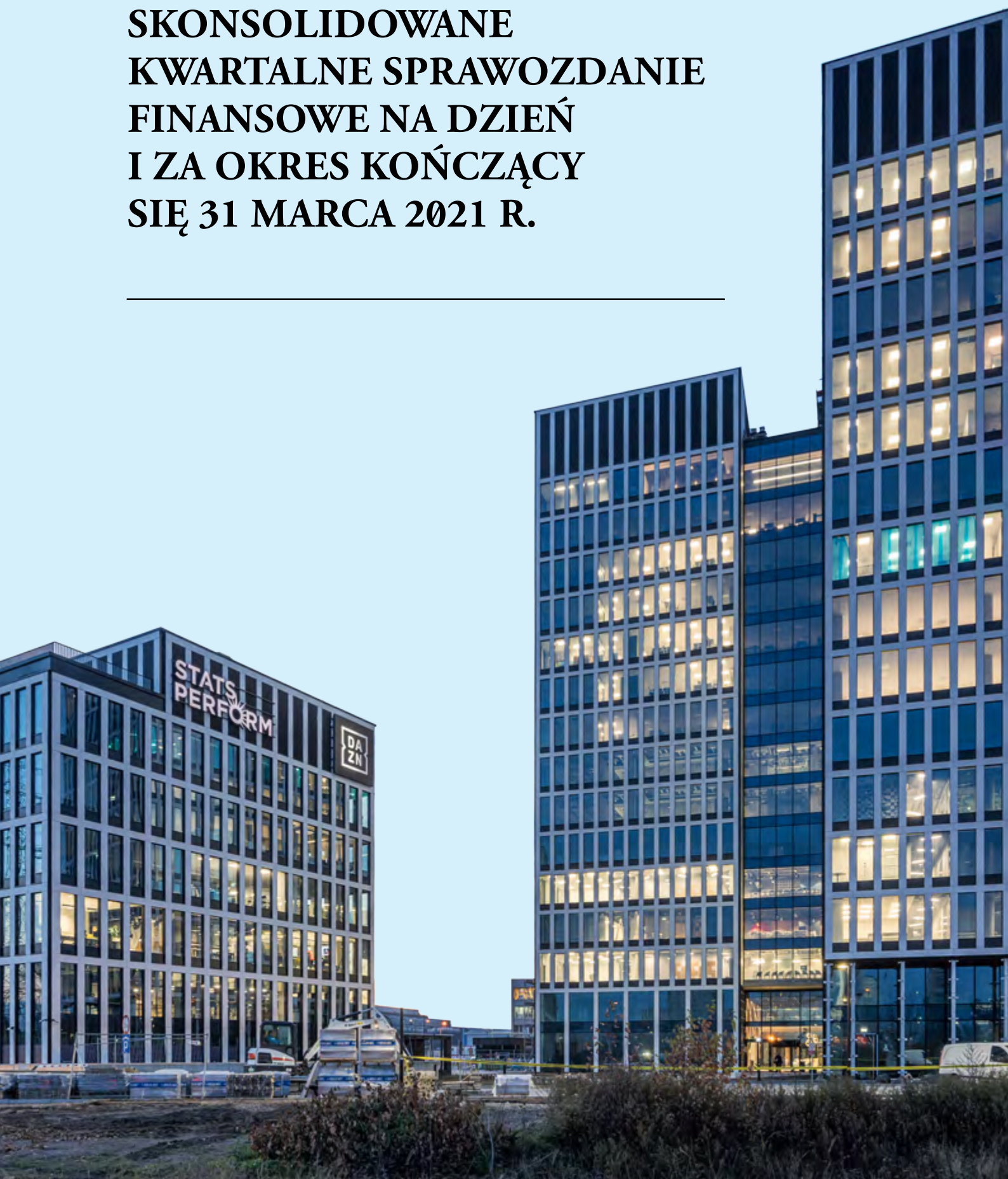




---

**SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE  
KWARTALNE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE NA DZIEŃ  
I ZA OKRES KOŃCZĄCY  
SIĘ 31 MARCA 2021 R.**

---



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

	Stan na 31.03.2021 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2020 - koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2020 - koniec kwartału (dane przekształcone)
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	3 090	3 459	3 550
Rzeczowe aktywa trwałe	27 349	27 872	25 194
Nieruchomości inwestycyjne	891 496	1 388 972	986 328
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	800 309	780 621	1 736 861
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	317 066	306 449	251 074
Długoterminowe aktywa finansowe	204 040	201 194	134 893
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 206	56 476	62 270
	<b>2 290 556</b>	<b>2 765 043</b>	<b>3 200 170</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	1 035 914	925 173	1 127 213
Należności z tytułu podatku dochodowego	5 404	5 708	9 108
Należności z tytułu pozostałych podatków	29 852	93 050	48 883
Należności handlowe i pozostałe	138 231	112 111	130 608
Krótkoterminowe aktywa finansowe	52 590	50 761	48 442
Inne aktywa finansowe *	68 670	82 524	65 225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	688 413	327 097	453 195
	<b>2 019 074</b>	<b>1 596 424</b>	<b>1 882 674</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 471 117</b>	<b>1 269 329</b>	<b>3 905</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>5 780 747</b>	<b>5 630 796</b>	<b>5 086 749</b>

\* środki pieniężne, głównie wpłaty klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych

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

	Stan na 31.03.2021 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2020 - koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2020 - koniec kwartału (dane przekształcone)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 709 240	1 684 685	1 603 200
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 280 664	1 280 664	1 259 252
Zyski zatrzymane	406 941	382 420	322 368
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1 000	966	945
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(127)	(126)	(123)
	<b>1 709 113</b>	<b>1 684 559</b>	<b>1 603 077</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 452 586	1 465 767	1 676 345
Rezerwy długoterminowe	44 453	50 029	50 134
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	183 086	203 518	173 304
Zobowiązania z tytułu leasingu	85 418	88 132	110 084
Zobowiązania pozostałe	99 748	117 722	19 732
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	31 594	14 208	42 026
	<b>1 896 885</b>	<b>1 939 376</b>	<b>2 071 625</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	635 382	846 501	498 599
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	663 034	496 036	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	25 114	1 618	1 499
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	95 840	13 626	12 102
Zobowiązania handlowe	109 896	130 249	196 645
Zobowiązania z tytułu leasingu	38 707	46 752	61 587
Rezerwy krótkoterminowe	36 913	32 059	73 640
Zobowiązania pozostałe	198 361	178 726	130 053
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	315 135	217 405	437 922
	<b>2 118 382</b>	<b>1 962 972</b>	<b>1 412 047</b>
<b>Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży **</b>	<b>56 367</b>	<b>43 889</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>5 780 747</b>	<b>5 630 796</b>	<b>5 086 749</b>
Wartość księgową	1 709 240	1 684 685	1 603 200
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	4,14	4,08	3,88

\*\* zobowiązania, głównie dotyczące otrzymanych kaucji, zaliczek i leasingu

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

	kwartał – od 01.01.2021 do 31.03.2021	kwartał – od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane przekształcone)
Przychody ze sprzedaży	155 370	158 005
Koszt własny sprzedaży	(88 920)	(131 439)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>66 450</b>	<b>26 566</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	42 608	111 406
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(7 349)	(8 398)
Koszty sprzedaży	(6 755)	(7 959)
Koszty ogólnego zarządu	(20 050)	(17 287)
Pozostałe przychody operacyjne	4 332	3 029
Pozostałe koszty operacyjne	(6 284)	(4 600)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>72 952</b>	<b>102 757</b>
Przychody finansowe	2 781	2 040
Koszty finansowe	(29 721)	(13 565)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(2 575)	(16 487)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(13 177)	(22 846)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	6 999	(2 630)
<b>Zysk brutto</b>	<b>37 259</b>	<b>49 269</b>
Podatek dochodowy	(12 739)	(8 641)
- część bieżąca	(23 900)	3 564
- część odroczone	11 161	(12 205)
<b>Zysk netto, w tym:</b>	<b>24 520</b>	<b>40 628</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24 521	40 629
Strata udziałowców niekontrolujących	(1)	(1)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24 521	40 629
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,06	0,10
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,06	0,10

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

	kwartał – od 01.01.2021 do 31.03.2021	kwartał – od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Zysk za rok obrotowy</b>	<b>24 520</b>	<b>40 628</b>
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	34	206
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>34</b>	<b>206</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>24 554</b>	<b>40 834</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24 555	40 835
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(1)	(1)



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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany ak- cjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolu- jących	Kapitał własny razem
<b>za okres 01.01.2021 - 31.03.2021</b>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 280 664</b>	<b>382 420</b>	<b>966</b>	<b>1 684 685</b>	<b>(126)</b>	<b>1 684 559</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	34	34	-	34
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	24 521	-	24 521	(1)	24 520
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 280 664</b>	<b>406 941</b>	<b>1 000</b>	<b>1 709 240</b>	<b>(127)</b>	<b>1 709 113</b>
<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>

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

	kwartał – od 01.01.2021 do 31.03.2021	kwartał – od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>37 259</b>	<b>49 269</b>
<b>II. Korekty razem</b>		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(6 999)	2 630
Amortyzacja środków trwałych	1 808	2 540
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	14 393	36 479
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	16 570	11 806
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych	31 386	(118 380)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	2 554	10 293
Zmiana stanu rezerw	(723)	(1 586)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	1 467	(419)
	<b>60 456</b>	<b>(56 637)</b>
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>		
Zmiana stanu zapasów	(112 391)	(80 946)
Zmiana stanu należności	29 740	23 961
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	162 048	35 282
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	13 854	(8 069)
	<b>93 251</b>	<b>(29 772)</b>
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>	<b>190 966</b>	<b>(37 140)</b>
<b>Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(100)</b>	<b>(7 596)</b>
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>190 866</b>	<b>(44 736)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	4	2
Zbycie inwestycji w nieruchomości	414 824	21 726
Z pożyczek	579	7 622
	<b>415 407</b>	<b>29 350</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(572)	(2 460)
Inwestycje w nieruchomości	(147 044)	(130 842)
Na pożyczki	(1 985)	(13 143)
	<b>(149 601)</b>	<b>(146 445)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>265 806</b>	<b>(117 095)</b>

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

	kwartał – od 01.01.2021 do 31.03.2021	kwartał – od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	85 826	166 086
Emisja dłużnych papierów wartościowych	195 000	-
Inne wpływy finansowe	-	419
	<b>280 826</b>	<b>166 505</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Spląty kredytów i pożyczek	(195 761)	(17 605)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(155 000)	-
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1 467)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(9 316)	(2 026)
Odsetki zapłacone	(14 638)	(24 143)
	<b>(376 182)</b>	<b>(43 774)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(95 356)</b>	<b>122 731</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>	<b>361 316</b>	<b>(39 100)</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:</b>	<b>361 316</b>	<b>(39 100)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>327 097</b>	<b>492 295</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>	<b>688 413</b>	<b>453 195</b>

**POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]**

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania pozabilansowe	1 565 543	1 387 467	1 437 383
<b>Razem</b>	<b>1 565 543</b>	<b>1 387 467</b>	<b>1 437 383</b>

---

**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 2021 r. oraz porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 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 2021 r. wchodziło 136 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 25 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 2021 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

## **ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 27 maja 2021 r.

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2021 r. wchodziło 136 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 25 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.”

## Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w I kwartale 2021 r.

### ZMNIĘSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	29.01.2021	5050 PLN
Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	12.02.2021	655 000 PLN
Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	12.02.2021	500 000 PLN
Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp.K. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	12.02.2021	2 000 000 PLN
Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K. w likwidacji	Uchwała o likwidacji	12.02.2021	10 000 PLN
Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	16.03.2021	5 050 PLN
Projekt 150 - Shanklin Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	16.03.2021	5 050 PLN
Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	17.03.2021	5 050 PLN
Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	23.03.2021	5 050 PLN
Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA Sp.K.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	29.03.2021	5 050 PLN

### POZOSTAŁE ZMIANY

Spółka	Działanie	Data
Echo - Arena Sp. z o.o.	Sprzedż udziału w spółce przez Projekt Echo - 123 Sp. z o.o. na rzecz Echo Investment S.A.	25.01.2021

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

# 03

---

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 r.:

**Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing” – Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2**  
*(zatwierdzone w UE 13 stycznia 2021 r.)*

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później.



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

# 04

**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzą w życie w późniejszym terminie:

**Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9”**

*(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)*

Data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. i później.

**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 marca 2021 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

**MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

**MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

**Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – Przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

**Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – Umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

**Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” – Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

**Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany**

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

**Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41**

Obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.

**Zmiany do MSSF 16: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021**  
*(opublikowano dnia 31 marca 2021 roku)*

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później.

**Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy**  
*(opublikowano dnia 7 Maja 2021 roku)*

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku.

Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

# Korekta błędu - przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

05

Zarząd grupy podjął decyzję o zmianie błędnej prezentacji rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Po analizie, Zarząd uznał, że rezerwy mające charakter długoterminowy będą prezentowane w ramach zobowiązań długoterminowych, natomiast rezerwy mające charakter krótkoterminowy będą prezentowane w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.03.2020 r. Zmiany przedstawiono w tabeli poniżej.

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

	31.03.2020 dane opublikowane	31.03.2020 dane przekształcone	Zmiana
<b>Rezerwy</b>			
Rezerwy długoterminowe	50 134	-	(50 134)
Rezerwy krótkoterminowe	73 640	-	(73 640)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	173 304	-	(173 304)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwy długoterminowe	-	50 134	50 134
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	173 304	173 304
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Rezerwy krótkoterminowe	-	73 640	73 640

Zarząd grupy podjął decyzję o zmianie błędnej prezentacji kosztów i przychodów finansowych dotyczących skorygowanej ceny nabycia odsetek od udzielonych pożyczek oraz otrzymanych kredytów i wyemitowanych obligacji. Po analizie, Zarząd uznał, że przychody finansowe dotyczące skorygowanej ceny nabycia od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji w kwocie 3 897 tys. zł powinny być prezentowane jako koszty finansowe, natomiast koszty finansowe dotyczące skorygowanej ceny nabycia od udzielonych pożyczek w kwocie 385 tys. zł powinny być prezentowane jako przychody finansowe. W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w okresie porównawczym tj. od 1.03.2020 do 31.03.2020 r. Zmiany przedstawiono w tabeli poniżej.

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

	1.01.2020 - 31.03.2020 dane opublikowane	1.01.2020 - 31.03.2020 dane przekształcone	Zmiana
Przychody finansowe	6 322	2 040	(4 282)
Koszty finansowe	(17 847)	(13 565)	4 282

---

**SKRÓCONE KWARTALNE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ECHO INVESTMENT S.A. NA  
DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY  
SIĘ 31 MARCA 2021 R.**

---



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

	Stan na 31.03.2021 – koniec kwartału	Stan na 31.12.2020 – koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2020 – koniec kwartału
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	3 082	3 447	3 426
Rzeczowe aktywa trwałe	19 625	20 340	20 800
Nieruchomości inwestycyjne	445	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	1 058 609	1 073 287	1 021 475
Długoterminowe aktywa finansowe	296 617	314 772	498 141
Udzielone pożyczki	1 012 762	954 425	307 129
	<b>2 391 140</b>	<b>2 368 483</b>	<b>1 853 183</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	187 163	198 504	206 891
Należności z tytułu podatku dochodowego	205	205	395
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	1 205	6 189
Należności handlowe i pozostałe	72 977	83 979	103 749
Krótkoterminowe aktywa finansowe	200 316	183 438	-
Udzielone pożyczki	315 968	294 909	561 931
Inne aktywa finansowe*	30 136	42 444	24 128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92 370	107 437	263 233
	<b>899 135</b>	<b>912 121</b>	<b>1 166 516</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 767</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 292 042</b>	<b>3 280 604</b>	<b>3 019 699</b>

\* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

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

	Stan na 31.03.2021 – koniec kwartału	Stan na 31.12.2020 – koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2020 – 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	186 051	186 051	164 639
Zakumulowany zysk	90 421	57 825	67 954
	<b>1 351 402</b>	<b>1 318 806</b>	<b>1 307 523</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 063 913	872 941	1 023 096
- w tym od jednostek zależnych :	-	-	226 577
Rezerwy długoterminowe	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 795	19 534	1 565
Otrzymane kaucje i zaliczki	1 161	1 113	1 320
Zobowiązania z tytułu leasingu	13 677	13 567	11 511
Pochodne instrumenty finansowe	2 151	1 624	-
	<b>1 100 696</b>	<b>908 779</b>	<b>1 037 492</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	619 220	839 569	499 317
- w tym od jednostek zależnych	203 926	208 179	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	785	5	1
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	10 308	8 706	3 032
Zobowiązania handlowe	22 250	26 389	30 593
Otrzymane kaucje i zaliczki	113 732	89 791	79 840
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 055	9 530	14 135
Rezerwy krótkoterminowe	11 421	11 304	12 723
Pozostałe zobowiązania	56 172	67 725	35 043
	<b>839 944</b>	<b>1 053 019</b>	<b>674 684</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 292 042</b>	<b>3 280 604</b>	<b>3 019 699</b>
Wartość księgowa	1 351 402	1 318 806	1 307 523
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,27	3,20	3,17



## POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	Stan na 31.03.2021 – koniec kwartału	Stan na 31.12.2020 – koniec poprzedniego roku	Stan na 31.03.2020 – koniec kwartału
Zobowiązania pozabilansowe	2 258 821	1 968 827	1 426 237
<b>Razem</b>	<b>2 258 821</b>	<b>1 968 827</b>	<b>1 426 237</b>

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

	kwartał – od 01.01.2021 do 31.03.2021	kwartał – od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	62 912	91 808
Koszty własny sprzedaży	(43 798)	(80 077)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>19 114</b>	<b>11 731</b>
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(1 780)	(4 074)
Koszty sprzedaży	(4 913)	(6 276)
Koszty ogólnego zarządu	(22 408)	(14 341)
Pozostałe przychody operacyjne	64 221	68 605
Pozostałe koszty operacyjne	(1 769)	(3 541)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>52 465</b>	<b>52 104</b>
Przychody finansowe	226	9 470
Koszty finansowe	(19 052)	(18 400)
<b>Zysk brutto</b>	<b>33 640</b>	<b>43 174</b>
Podatek dochodowy	(1 044)	3 368
<b>Zysk netto</b>	<b>32 596</b>	<b>46 542</b>
Zysk netto (zanalizowany)	43 878	65 136
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,11	0,16
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,11	0,16

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własne razem
<b>Za kwartał (rok bieżący), okres od 1.01.2021 do 31.03.2021</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 054 295</b>	<b>186 051</b>	<b>57 825</b>	<b>1 260 981</b>
Zmiany w okresie:					
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	32 596	32 596
Zmiany razem	-	-	-	32 596	32 596
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 054 295</b>	<b>186 051</b>	<b>90 421</b>	<b>1 351 402</b>
<b>Za kwartał (rok poprzedni), 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>

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

	kwartał – od 01.01.2021 do 31.03.2021	kwartał – od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>33 640</b>	<b>43 174</b>
<b>II. Korekty</b>	<b>(34 311)</b>	<b>(51 903)</b>
Amortyzacja	2 301	2 159
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	2 622	(8 890)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(43 729)	(48 289)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	4 499	3 118
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	(4)	(1)
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>44 573</b>	<b>(30 038)</b>
Zmiana stanu rezerw	117	(2 784)
Zmiana stanu zapasów	9 134	5 509
Zmiana stanu należności	12 244	25 375
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	10 770	(51 731)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	12 308	(6 408)
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej ( I+/-II +/- III)</b>	<b>43 902</b>	<b>(38 767)</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(4)</b>	<b>(3 315)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( I+/- II)</b>	<b>43 898</b>	<b>(42 082)</b>
<b>B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4	1
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Z aktywów finansowych	104 370	75 164
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>104 374</b>	<b>75 165</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(154)	(337)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Na aktywa finansowe	(112 927)	(66 812)
Inne wydatki inwestycyjne	(367)	(296)
	<b>(113 448)</b>	<b>(67 445)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(9 074)</b>	<b>7 720</b>
<b>C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej (I-II)</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	-	87 818
Emisja dłużnych papierów wartościowych	195 000	-
	<b>195 000</b>	<b>87 818</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Spłaty kredytów i pożyczek	(77 668)	(10 000)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(155 000)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(1 922)	(2 007)
Odsetki	(9 414)	(10 363)
Inne wydatki finansowe	(886)	-
	<b>(244 890)</b>	<b>(22 370)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej ( I - II)</b>	<b>(49 890)</b>	<b>65 448</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>(15 067)</b>	<b>31 086</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(15 067)</b>	<b>31 086</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>107 437</b>	<b>232 147</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu ( F+/-D )</b>	<b>92 370</b>	<b>263 233</b>

---

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Nicklas Lindberg**

Prezes

**Maciej Drozd**

Wiceprezes

**Artur Langner**

Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**

Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**

Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**

Główny Księgowy

Kielce, 26 maja 2021 r.

# OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



---

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2021 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy. Sprawozdanie zarządu z działalności Spółki i Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

---

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Nicklas Lindberg**

Prezes

**Maciej Drozd**

Wiceprezes

**Artur Langner**

Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**

Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**

Członek Zarządu

Kielce, 26 maja 2021 r.



