

ECHO investment

Program emisji obligacji

czerwiec 2014

Niniejsza prezentacja została przygotowana do wykorzystania wyłącznie na spotkaniu dla mediów, które odbędzie się w dniu 26 czerwca 2014 roku. Uczestnictwo w spotkaniu, na którym niniejsza prezentacja zostanie przedstawiona lub zapoznanie się z treścią prezentacji, jest równoznaczne z akceptacją następujących ograniczeń:

Niniejsza prezentacja ma charakter wyłącznie promocyjny i w żadnym wypadku nie powinna stanowić podstawy do podejmowania decyzji o nabyciu papierów wartościowych spółki Echo Investment S.A. („Spółka”). Prospekt („Prospekt”) przygotowany w związku z ofertami publicznymi na terytorium Polski do 2.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda Spółki emitowanymi przez Spółkę w ramach programu emisji obligacji denominowanych w złotych polskich do kwoty 200.000.000 zł („Oferty Publiczne”) oraz ich dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 czerwca 2014 roku i jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Spółce Ofertach Publicznych. Spółka udostępniła Prospekt na swojej stronie internetowej (<http://www.echo.com.pl>). Prospekt jest również dostępny w celach informacyjnych na stronie internetowej oferującego obligacje Spółki, tj. Domu Maklerskiego PKO Banku Polskiego („Oferujący”), (<http://dm.pkobp.pl/>). Pełne informacje na temat Ofert Publicznych można uzyskać wyłącznie na podstawie łącznego zestawienia Prospektu, ewentualnych aneksów i komunikatów aktualizujących do Prospektu, wraz z Ostatecznymi Warunkami Oferty Danej Serii Obligacji zawierającymi Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii Obligacji.

Niniejsza prezentacja nie jest przeznaczona do rozpowszechniania, bezpośrednio albo pośrednio, na terytorium albo do Stanów Zjednoczonych Ameryki albo w innych państwach, w których publiczne rozpowszechnianie informacji zawartych w niniejszym materiale może podlegać ograniczeniom lub być zakazane przez prawo. Niniejsza prezentacja nie stanowi oferty sprzedaży papierów wartościowych ani zaproszenia do składania zapisów na lub nabywania papierów wartościowych.

Niniejsza prezentacja nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do składania oferty zakupu papierów wartościowych na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki. Papiery wartościowe mogą być oferowane i zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki po ich zarejestrowaniu zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych z 1933 r. ze zmianami (*U.S. Securities Act of 1933*, „Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych”) albo na podstawie wyjątku od obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych. Spółka nie zamierza rejestrować żadnej części Oferty w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Niniejszy materiał ani żadna jego kopia nie może być przekazany lub w jakikolwiek sposób przesłany lub udostępniony na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki.

Niniejsza prezentacja została przygotowana przez Spółkę, która jest jedynym podmiotem odpowiedzialnym za jej treść. Informacje podane w niniejszej prezentacji mogą być aktualizowane, uzupełniane, poprawiane lub zmieniane, przy czym mogą to być zmiany istotne. Spółka, jej doradcy ani jakiegokolwiek inne osoby nie składają żadnych oświadczeń ani zapewnień, w sposób wyraźny ani dorozumiany, dotyczących poprawności, kompletności lub rzetelności informacji lub opinii zawartych w niniejszej prezentacji i nie ponoszą odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie tych informacji. Bez uszczerbku dla powyższego, Spółka ani jej współpracownicy, doradcy lub przedstawiciele nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikłe bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania niniejszej prezentacji lub jej treści, bądź w inny sposób powstałe w związku z niniejszą prezentacją lub jej treścią.

Oferujący działa na rzecz Spółki i żadnego innego podmiotu związku z Ofertami Publicznymi, i będzie odpowiedzialny wyłącznie wobec Spółki, i żadnego innego podmiotu za zapewnienie zabezpieczeń należnych swoim klientom, ani za świadczenie doradztwa w związku z Ofertami Publicznymi.

NIE PODLEGA WYDANIU, PUBLIKACJI ANI ROZPOWSZECHNIANIU W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII LUB JAPONII

O spółce

Dane finansowe

Portfel nieruchomości

Program emisji obligacji

Inwestor i deweloper

18 lat doświadczenia
na rynku nieruchomości

37 miast w **4** krajach

109 zrealizowanych projektów

1.020.000 mkw.
zrealizowanej GLA/PUM

2.69 mld PLN
skumulowanego zysku netto 1996 – Q1 2014

80 projektów
w realizacji i przygotowaniu

1.000.000 mkw.
GLA/PUM do zrealizowania na banku ziemi



Dane finansowe

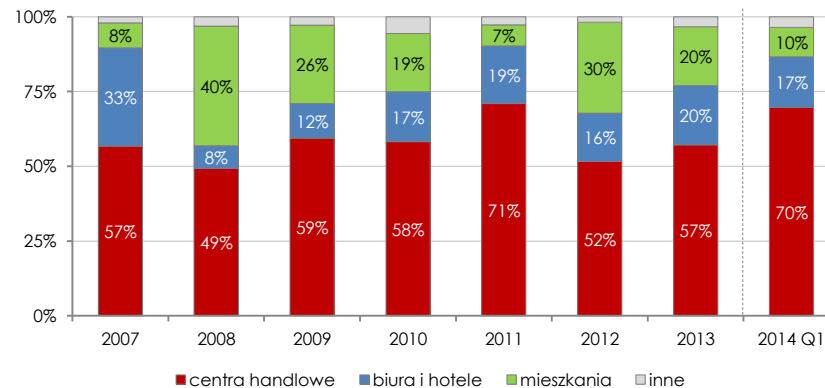
Wybrane pozycje rachunku zysków i strat [PLN m]

Tabela 1.

		2009	2010	2011	2012	2013	2014 Q1
1	Kurs EUR/PLN (na koniec okresu)	4,11	3,96	4,42	4,09	4,15	4,17
2	Przychody	431	426	407	583	528	112
3	Zysk ze sprzedaży nieruchomości	0	53	137	0	22	0
4	Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży	-55	-62	-79	-83	-83	-22
5	Zmiana wartości godziwej	-23	-92	213	-61	252	445
6	EBIT	196	169	539	189	497	490
7	Odsetki	-97	-103	-133	-142	-136	-31
8	Transakcje zabezpiecz. kursy	13	46	-19	18	3	-2
9	Wycena kredytów walutowych	21	41	-175	123	-26	-10
10	Zysk netto	104	148	208	374	331	408

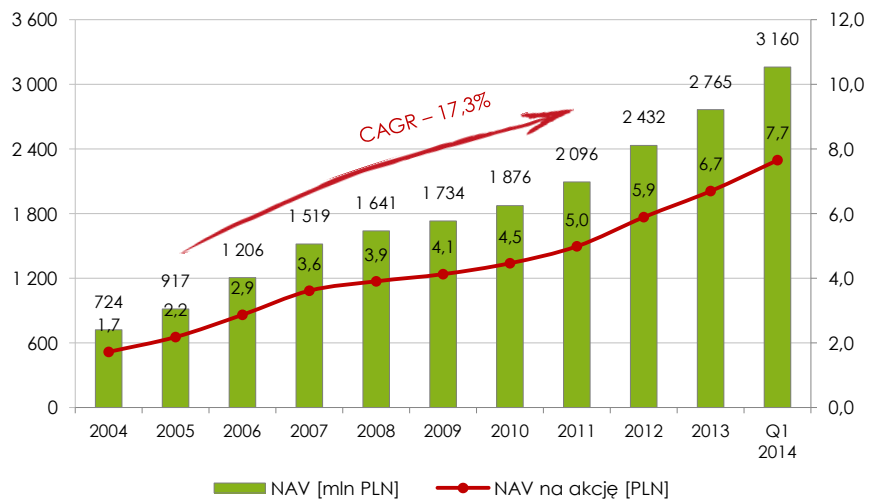
Struktura przychodów [%]

Wykres 1.



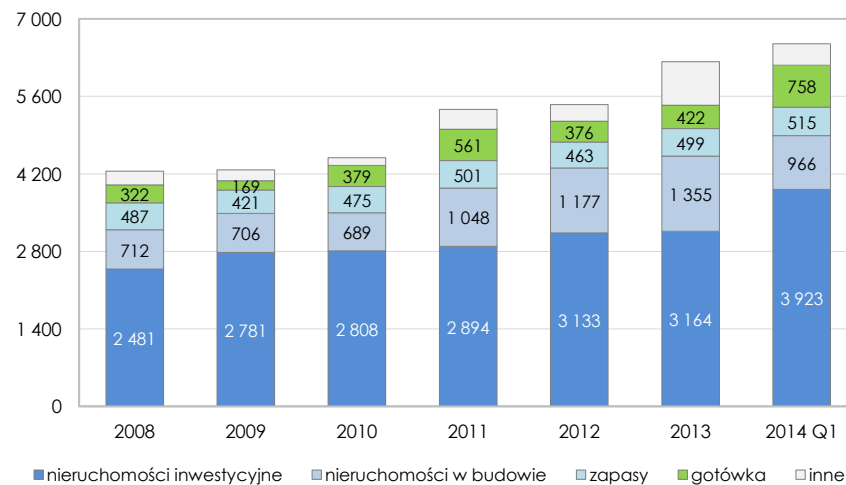
NAV

Wykres 2.



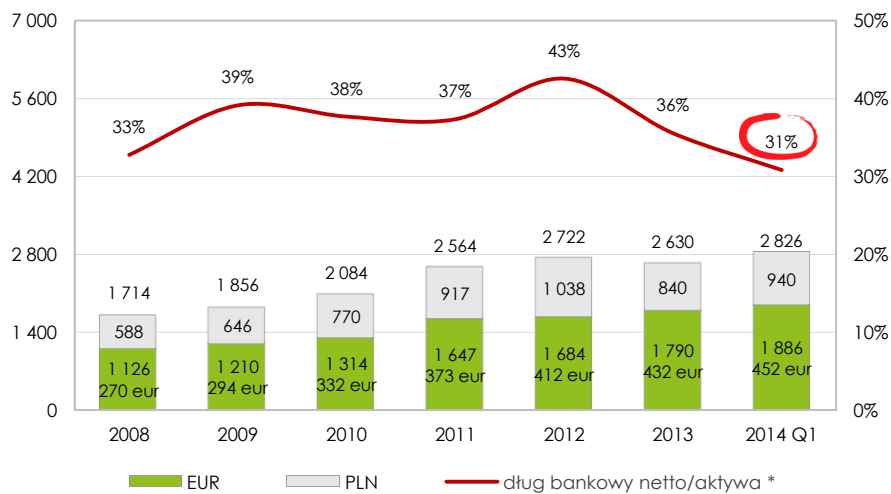
Struktura aktywów [mln PLN]

Wykres 3.



Kredyty według walut [mln PLN]

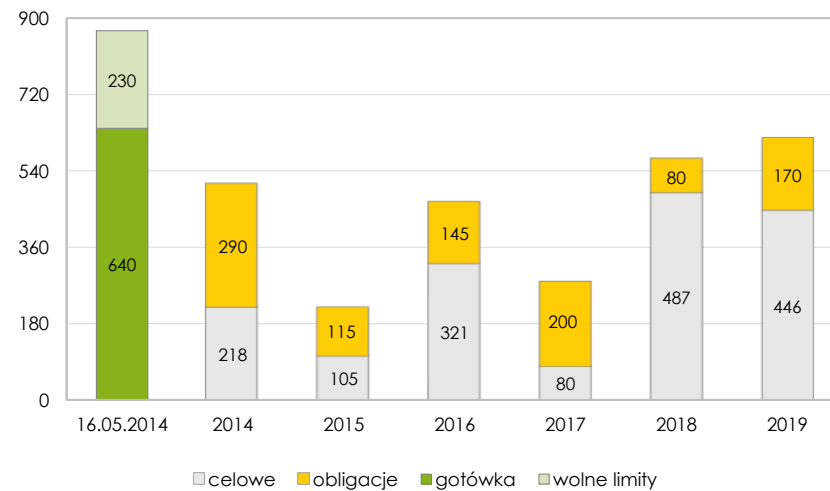
Wykres 1.



* kredyty i pożyczki (długie i krótkie) – gotówka / suma bilansowa

Zapadalność zobowiązań 2014 – 2019 [mln PLN]

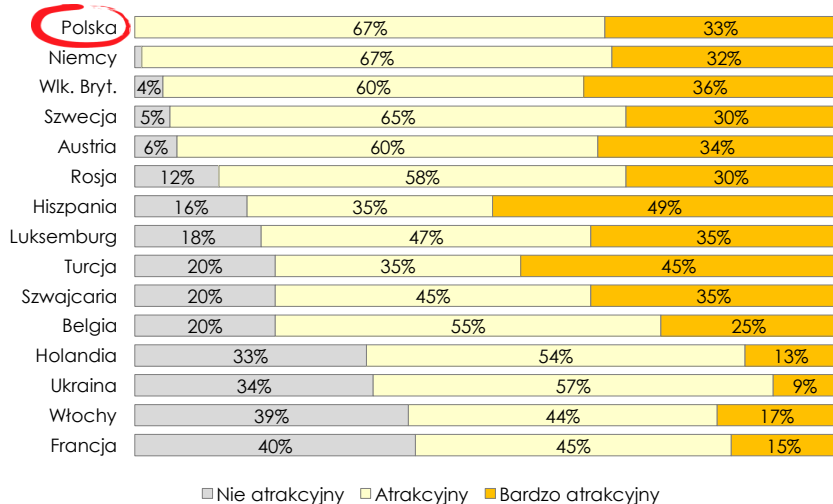
Wykres 2.



Portfel nieruchomości

Atrakcyjność rynków nieruchomości – ankieta wśród europejskich inwestorów

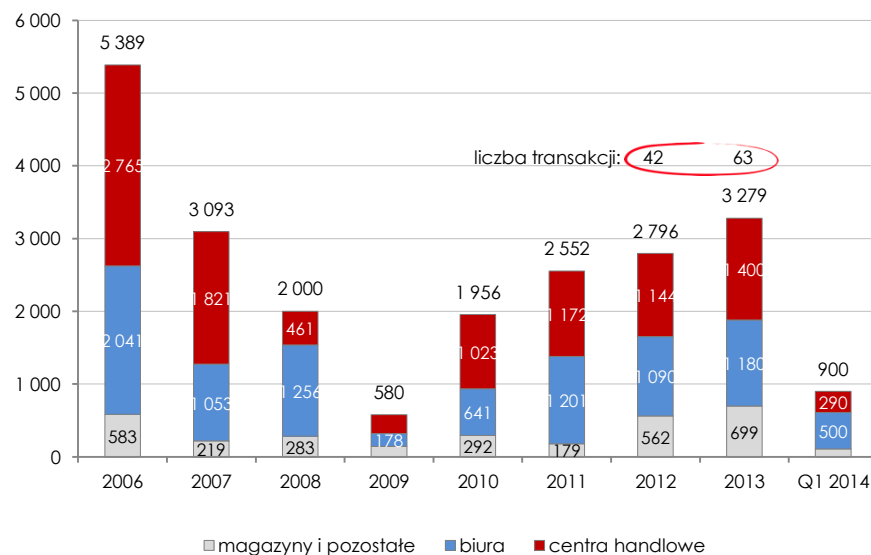
Jak oceniasz atrakcyjność rynku dla inwestycji w nieruchomości w 2014?



źródło: European real estate assets investment trend indicator 2014 by Valid Research & EY
www.ey.com/GL/en/Services/Transactions/European-real-estate-assets-investment-trend-indicator-2014

Wartość transakcji na polskim rynku nieruchomości [mln EUR]

Wykres 1.





Galeria Amber

33 600 mkw.

A4 Business Park (I etap)

9 300 mkw.

Park Rozwoju (I etap)

17 400 mkw.

Kasztanowa Aleja (II etap)

8 700 mkw.

Projekty w eksploatacji

	GLA [mkw.]	NOI docelowe [mln EUR]
Kielce – Galeria Echo	70 400	13,6
Wrocław – Pasaż Grunwaldzki	48 500	14,0
Szczecin – Galaxy	41 200	12,2
Kalisz – Amber	33 600	5,1
Bełchatów – Olimpia	21 300	3,2
Szczecin – Outlet Park	16 400	3,2
Łomża – Veneda	15 000	2,3
Jelenia Góra – Galeria Echo (w trakcie rozbudowy)	12 800	1,2
Przemysł – Galeria Echo	5 700	0,5
Centra handlowe	264 900	55,3
Poznań – Malta Office Park	29 000	5,3
Warszawa Park Rozwoju I	17 400	3,1
Szczecin – Oxygen	13 900	2,8
Kielce – Astra Park	11 200*	1,6**
Warszawa – Postępu 3 (50%)	10 200***	1,9
Katowice – A4 I	9 300	1,5
Warszawa – Babka Tower	6 200	1,1
Biura	97 200	17,3
Razem	362 100	72,6

*projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowanej przez Grupę Echo (całkowita GLA wynosi 16.200mkw.)

** wartość NOI dla projektu Astra Park nie uwzględnia przychodów Grupy Echo (całkowite NOI wynosi 2,5 mln EUR)

*** 10.200 mkw. to powierzchnia projektu przypadająca na Grupę, stanowiąca 50% całkowitej GLA





Q22, Warszawa

GLA 52 500 mkw.
Zakończenie II H 2016



Park Rozwoju II, Warszawa

GLA 15 600 mkw.
Zakończenie I H 2015



West Gate, Wrocław

GLA 16 200 mkw.
Zakończenie II H 2014



Tryton, Gdańsk

GLA 24 600 mkw.
Zakończenie I H 2015



A4 II, Katowice

GLA 9 300 mkw.
Zakończenie II H 2014



Opolska I, Kraków

GLA 19 200 mkw.
Zakończenie II H 2015



Galeria Sudecka, Jelenia Góra

GLA 31 400 mkw.
Zakończenie I H 2015



Osiedle Południowe Kielce (działki)

Pow. działek 43 400 mkw.
Zakończenie II H 2014



Nowy Mokołów I, Warszawa

PUM 11 600 mkw.
Zakończenie II H 2014



Pod Klonami (szer.), Poznań

PUM 3 700 mkw.
Zakończenie I H 2016



Osiedle Jaśminowe I, Poznań

PUM 6 000 mkw.
Zakończenie I H 2015



Park Sowińskiego I, Poznań

PUM 7 100 mkw.
Zakończenie II H 2015



Hortus Apartments, Kraków

PUM 3 000 mkw.
Zakończenie II H 2014



Bronowicka 42, Kraków

PUM 3 000 mkw.
Zakończenie II H 2015



Grota 111 I, Wrocław

PUM 5 900 mkw.
Zakończenie II H 2015



Osiedle Jarzębinowe II, Łódź

PUM 5 500 mkw.
Zakończenie II H 2015

Wielkość programu emisji	Do 200.000.000 zł
Nominał obligacji	100,00 zł
Miejsce rejestracji	Depozyt prowadzony przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Miejsce notowania	Catalyst prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Oferowane papiery wartościowe	Obligacje emitowane w seriach, niezabezpieczone, zwykłe, na okaziciela
Struktura oferty	Oferta skierowana do inwestorów indywidualnych, osób prawnych oraz podmiotów organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.
Miejsce składania zapisów	Dom Maklerski PKO Banku Polskiego SA oraz PKO Bank Polski SA
Przydział	Zasada „kto pierwszy ten lepszy” - zapisy złożone przed dniem przekroczenia dostępnej liczby obligacji będą przydzielone bez redukcji; zapisy w pozostałych dniach zostaną proporcjonalnie zredukowane

Wielkość serii A	Do 50.000.000 zł
Oprocentowanie	Zmienne: WIBOR 6M + 295 p.b. (oprocentowanie w 1. okresie odsetkowym 5,65% p.a.)
Data wykupu Obligacji	26 czerwca 2016 r. (obligacja 2 letnia)
Terminy zapisów	Od 26 czerwca 2014 r. do 9 lipca 2014 r.
Termin przydziału	11 lipca 2014 r.
Przewidywany Dzień Emisji	21 lipca 2014 r.
Planowany dzień pierwszego notowania	25 lipca 2014 r.
Cena emisyjna jednej Obligacji	Zmienna w czasie trwania oferty i zależy od dnia złożenia zapisu: od 100,00 zł w pierwszym dniu zapisów do 100,20 zł w ostatnim dniu zapisów (nominał z odsetkami)

Dziękujemy