



Aneks nr 1 zatwierdzony w dniu 5 czerwca 2017 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego

**do prospektu emisyjnego podstawowego obligacji Echo Investment Spółka Akcyjna
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 26 maja 2017 r.
decyzją nr DPI/WE/410/27/20/17**

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Niniejszy aneks do prospektu emisyjnego podstawowego spółki Echo Investment Spółka Akcyjna („Spółka”) został sporządzony w związku z publikacją w dniu 29 maja 2017 r. niezbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Aktualizacja 1.

W części „Załącznik 3 – Wykaz odesłań zamieszczonych w Prospekcie” Prospektu (str. A-9 Prospektu) dodaje się:

(iii) niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

http://www.echo.com.pl/uploads/media/Echo_Investment_Kwartalny_Raport_Finansowy_2017_PL_29_05_2017.pdf

Aktualizacja 2.

W części „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” rozdziału „Istotne Informacje” Prospektu (str. 31-32 Prospektu) dodaje się:

(iii) niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

http://www.echo.com.pl/uploads/media/Echo_Investment_Kwartalny_Raport_Finansowy_2017_PL_29_05_2017.pdf

Aktualizacja 3.

W części „Podsumowanie - pkt B.12” Prospektu (str. 2 Prospektu) oraz w rozdziale „Wybrane historyczne Informacje Finansowe” Prospektu (str. 47-50 Prospektu) dodaje się:

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
	<i>(niezbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Przychody operacyjne	67.692	143.207
Koszty operacyjne	(57.846)	(70.850)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	9.846	72.357
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	100.116	113.682
Koszty administracyjne związane z projektami.....	(8.776)	(6.756)
Koszty sprzedaży	(5.428)	(3.095)
Koszty ogólnego zarządu	(17.091)	(14.678)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne.....	10.542	6.511
Zysk operacyjny	89.209	168.021
Przychody finansowe	568	7.906
Koszty finansowe	(21.441)	(47.157)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.....	-	848
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	222	(7.666)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	7.025	-
Zysk (strata) brutto.....	75.583	121.952
Podatek dochodowy	(13.321)	66.531
Zysk (strata) netto, w tym:	62.262	188.483
Zysk(strata) udziałowców niekontrolujących	-	(1)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	62.262	188.484

Źródło: Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
	<i>(niezbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Zysk (strata) netto.....	62.262	188.483
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(2.782)	(4.151)
Inne całkowite dochody netto	(2.782)	(4.151)
Całkowity dochód za okres, w tym:	59.480	184.332
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	59.480	184.333
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące.....	-	(1)

Źródło: Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
	<i>(niezbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Wartości niematerialne i prawne	281	113
Rzeczowe aktywa trwale	8.578	16.669
Nieruchomości inwestycyjne.....	242.279	384.550

Nieruchomości inwestycyjne w budowie	722.490	1.286.466
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	558.068	-
Długoterminowe aktywa finansowe	69.058	13.987
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	96.492	68.730
Aktywa obrotowe		
Zapasy	673.780	620.314
Należności z tytułu podatku dochodowego	3.594	7.480
Należności z tytułu pozostałych podatków.....	45.799	36.317
Należności handlowe i pozostałe.....	235.931	90.220
Krótkoterminowe aktywa finansowe	92.720	24.978
Pochodne instrumenty finansowe	116	1.225
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.....	41.781	81.371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	330.085	413.155
Aktywa przeznaczone do sprzedaży:	208.537	5.166.277
AKTYWA RAZEM.....	3.329.589	8.211.852
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny	1.592.124	3.264.100
Zobowiązania długoterminowe	832.959	3.922.540
Zobowiązania krótkoterminowe	669.741	850.859
Rezerwy	210.897	174.353
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	23.868	-
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM.....	3.329.589	8.211.852

Źródło: Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
	<i>(niezbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Zysk/ (strata) brutto.....	75.583	121.952
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(231.219)	(2.822)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(146.103)	(75.439)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	133.425	(332.150)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.....	(243.897)	(408.150)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	573.982	821.305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	330.085	413.155

Źródło: Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa

Wskaźniki rentowności	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	130%	116%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	65%	86%
Rentowność aktywów (ROA).....	8%	8%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	16%	21%

Źródło: Spółka

Wskaźniki zadłużenia	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca	
	2017	2016
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	48%	40%

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi.....	94%	184%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	46%	58%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	96%	146%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.....	27%	45%

Źródło: Spółka

Wyniki finansowe w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. były wypracowane w modelu biznesowym Grupy, w którym znacząca część przychodów pochodziła z wynajmu nieruchomości komercyjnych. Spadek niektórych wartości w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku w odniesieniu do analogicznego okresu 2016 r. wynika ze zmiany modelu biznesowego i przekształcenia Grupy w dewelopera, który buduje i sprzedaje projekty, gdy zostaną wynajęte i staną się produktem inwestycyjnym. W związku z wprowadzeniem nowej strategii, zmieniła się struktura aktywów Grupy. Teraz główną ich część stanowią nieruchomości w budowie.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku głównym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej Echo były przychody z wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych oraz wynajmu powierzchni biurowych. W okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2016 i 31 marca 2017 roku przychody z wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo- rozrywkowych wynosiły odpowiednio 90 mln oraz 5 mln PLN, co stanowiło odpowiednio 63% oraz 7% przychodów Grupy. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych wynosiły w okresach 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2016 i 2017 roku odpowiednio 28 mln PLN oraz 17 mln PLN, co stanowiło odpowiednio 20% oraz 26% przychodów Grupy.

Istotny spadek przychodów z wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych oraz powierzchni biurowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku w odniesieniu do analogicznego okresu 2016 r. wynika ze sprzedaży ok. 75% posiadanych wówczas w portfolio gotowych projektów na wynajem tj. 10 centrów handlowych i 6 projektów biurowych. W 2016 roku Grupa sprzedała również biurowiec Q22 oraz trzy budynki biurowe w miastach regionalnych (Tryton, Opolska - I etap, Symetris - I Etap).

W pierwszym kwartale 2017 roku w porównaniu z analogicznym okresem 2016 roku znacznie wzrosły przychody ze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych – w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku wynosiły 23 mln PLN (co stanowiło 16% przychodów) w porównaniu do 42 mln PLN (61% przychodów) w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku.

Sprzedaż nieruchomości w 2016 roku wpłynęła również na obniżenie sumy bilansowej o 41%, z 8.212 mln PLN na koniec I kwartału 2016 roku do 3.329 mln PLN na koniec I kwartału 2017 roku.

Sprzedaż nieruchomości z portfolio Grupy w 2016 r. miała również wpływ na zmianę przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i finansowej. W przepływach z działalności finansowej w I kwartale 2016 roku znaczącą pozycją była wypłata dywidendy oraz wykup dłużnych papierów wartościowych (wykup obligacji o wartości 125 mln PLN), natomiast w I kwartale 2017 roku wpływ środków z emisji obligacji komercyjnych (155 mln PLN). W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku nie była wypłacana dywidenda.

Od czasu opublikowania niezbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Emitenta i Grupy, a także nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Grupy.

Aktualizacja 4.

W części „Podsumowanie - pkt B.13” Prospektu (str. 4 Prospektu) dodaje się:

Od daty opublikowania niezbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany, które miałyby istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Spółki.

Aktualizacja 5.

W części „*Skróty i Definicje*” Prospektu dodaje się:

Skonsolidowane niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres
Śródroczne Sprawozdanie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.
Finansowe

Aktualizacja 6.

W części „*Informacje Finansowe – Historyczne informacje finansowe*” Prospektu (str. 76 Prospektu) dodaje się:

(ii) Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Aktualizacja 7.

W części „*Informacje Dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu*” Prospektu (str. 116 Prospektu) dodaje się:

(ix) Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe