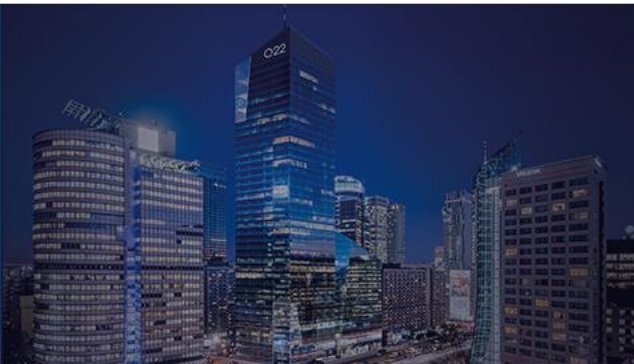




**ECHO**  
investment

**EMISJA**  
**OBLIGACJI PUBLICZNYCH**

7 czerwca 2017 r.



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

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

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

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

Informacje zawarte w niniejszej prezentacji nie zostały niezależnie zweryfikowane. W prezentacji nie zostały złożone żadne zapewnienia ani gwarancje niezależnie czy sformułowane w sposób wyraźny, czy dorozumiany i nie należy polegać na przekazanych informacjach lub opiniach w zakresie ich rzetelności, dokładności, kompletności i poprawności. Niniejsza prezentacja nie może zastępować niezależnego osądu. Zarówno Spółka jak również żaden z podmiotów z nią stowarzyszonych, doradców lub przedstawicieli nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności (z tytułu zaniebdania lub z innego tytułu) za jakiegokolwiek straty wynikające z wykorzystania niniejszej prezentacji lub jej treści albo powstałe w związku z prezentacją.

Niniejsza prezentacja może zawierać również stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia takie zawierają słowa takie jak: „przewiduje”, „wierzy”, „zamierza”, „szacuje”, „oczekuje”, „może”, „ma na celu”, „mogą”, „będą”, „planuje”, „przewiduje”, „dąży”, „zakłada”, „prognozuje”, „ma na celu”, „zamiar”, ich zaprzeczenia, wszelkie formy gramatyczne lub inne podobne wyrażenia. Wszelkie stwierdzenia poza stwierdzeniami dotyczącymi faktów historycznych zawarte w niniejszej prezentacji, w tym w szczególności stwierdzenia dotyczące sytuacji finansowej Spółki, strategii biznesowej, planów i celów Zarządu dotyczących działalności Spółki w przyszłości stanowią stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości wiążą się z szeregiem znanych i nieznanymi ryzyk, niepewności oraz innych istotnych czynników, które mogą wpłynąć na wyniki, poziom działalności, osiągnięte cele Spółki oraz jej spółek zależnych i spowodować, że będą one istotnie różne od zakładanych przyszłych wyników wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości formułowane są w oparciu o szereg założeń dotyczących aktualnej oraz przyszłej strategii Spółki, a także otoczenia, w którym Spółka będzie funkcjonowała w przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości zostały przygotowane zgodnie z założeniami aktualnymi na dzień niniejszej prezentacji. Spółka nie zobowiązuje się do aktualizowania ani weryfikowania jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszej prezentacji w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zmiany w oczekiwaniach Spółki co do przyszłości lub w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zmian w zdarzeniach, warunkach i innych okolicznościach, na których oparto stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników oraz że rzeczywista sytuacja finansowa, strategia biznesowa, plany oraz zamiary Zarządu co do przyszłej działalności Spółki mogą znacząco różnić się od tych wskazanych lub sugerowanych przez stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszej prezentacji. Ponadto, nawet w przypadku gdy w przyszłości sytuacja finansowa Spółki, jej strategia biznesowa, plany oraz zamiary Zarządu co do przyszłej działalności Spółki będzie pokrywała się ze stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości zawartymi w niniejszej prezentacji, osiągnięcie tych rezultatów nie może być traktowane jako wyznacznik dla rezultatów, które będą osiągnięte w kolejnych przyszłych okresach. Spółka nie zobowiązuje się do weryfikowania ani potwierdzania bądź publikowania aktualizacji stwierdzeń dotyczących przyszłości w przypadku jakichkolwiek zmian, które będą miały miejsce po dacie niniejszej prezentacji.

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

# PIERWSZA TRANSZA

## OBLIGACJI PUBLICZNYCH

- ❑ **100 mln PLN** – wartość pierwszej transzy obligacji
- ❑ **8-22 czerwca 2017 r.** – terminy zapisów (może ulec skróceniu, gdy liczba obligacji w zapisach przekroczy liczbę obligacji w ofercie)
- ❑ **WIBOR 6M plus marża 2,9%** - rentowność obligacji
- ❑ **Obligacje** są niezabezpieczone, okres odsetkowy **półroczny**
- ❑ Oferujący: **Dom Maklerski PKO Banku Polskiego**
- ❑ Prospekt emisyjny oraz ostateczne warunki emisji dostępne na stronie [www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)



**300 mln PLN**

---

wartość programu  
obligacji publicznych

# KIM JESTEŚMY

---

# ZARZĄD



**NICKLAS  
LINDBERG**

**Prezes**

- Ponad 16 lat doświadczenia w sektorze nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Skanska
- W Echo od 2016 roku



**MACIEJ DROZD**  
**Wiceprezes**  
**ds. finansowych**

- Poprzednio odpowiadał za finanse w Grupie Eastbridge
- W zarządzie Echo od 2015 roku



**PIOTR GROMNIAK**  
**Wiceprezes**  
**– mieszkania na wynajem**

- Od ponad 20 lat w Echo
- Członek zarządu od 2000 roku



**ARTUR LANGNER**  
**Wiceprezes**  
**– dział budowlany**

- Związany z Echo od blisko 20 lat
- Członek zarządu od 2008 roku



**MARCIN MATERNY**  
**Członek zarządu**  
**– dział handlowy**

- Związany z Echo od ponad 20 lat
- Od 2016 roku zasiada w zarządzie



**RAFAŁ MAZURCZAK**  
**Członek zarządu**  
**– dział biurowy**

- Od ponad 17 lat w Echo
- W zarządzie od 2016 roku

# ECHO INVESTMENT W PIGUŁCE

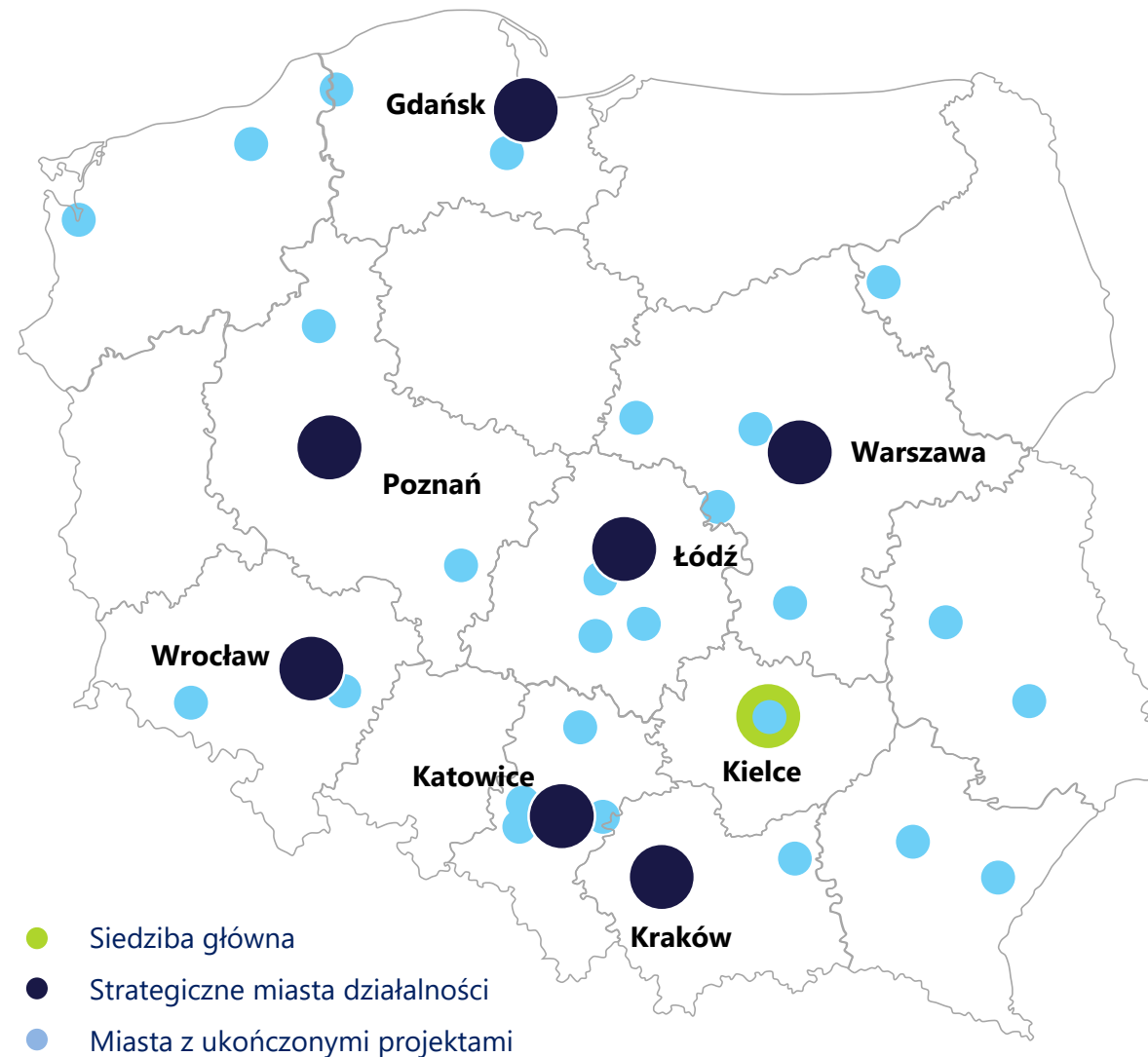
## NAJWIĘKSZY POLSKI DEWELOPER




**21** lat doświadczenia

**130** ukończonych projektów

**1 300 000** mkw. dostarczonej powierzchni

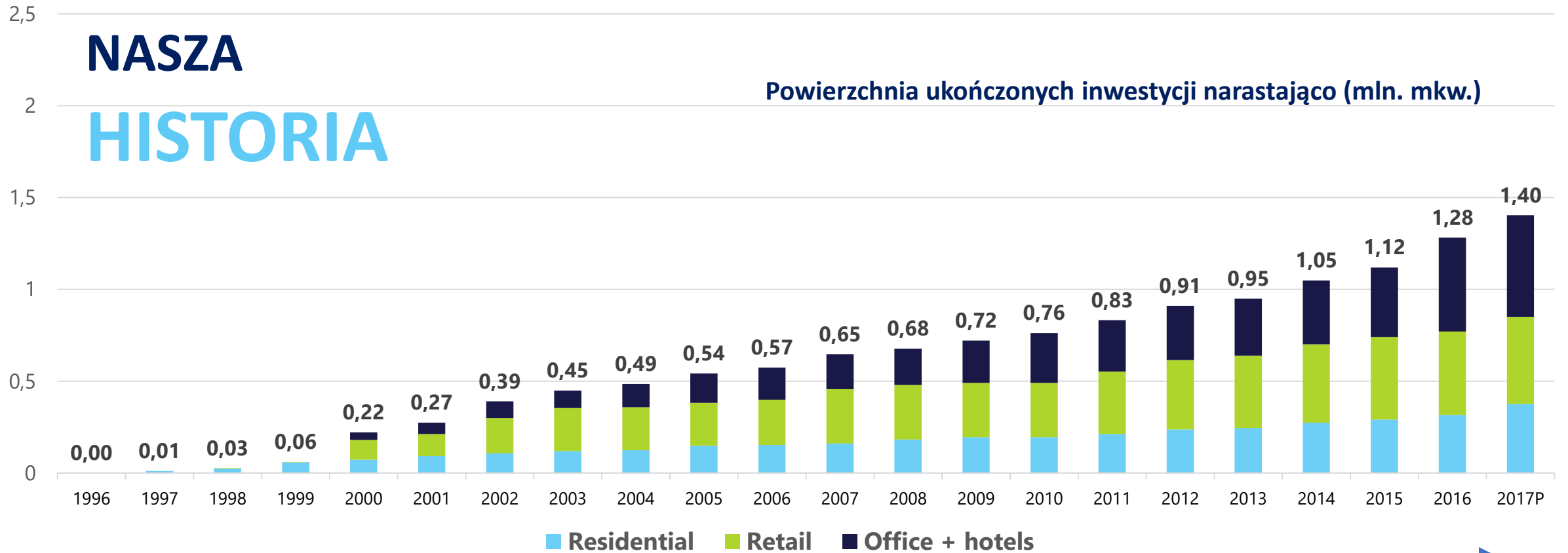
**59** projektów w budowie i przygotowaniu



-  Siedziba główna
-  Strategiczne miasta działalności
-  Miasta z ukończonymi projektami

# NASZA HISTORIA

Powierzchnia ukończonych inwestycji narastająco (mln. mkw.)



**1996**

Rozpoczęcie działalności deweloperskiej i wejście na Giełdę Papierów Wartościowych

7

**2015**

Przejęcie pakietu kontrolnego akcji przez konsorcjum PIMCO – Oaktree – Griffin Real Estate

**2016**

Sprzedż portfela komercyjnych nieruchomości do Redefine Properties Ltd.

**2016**

Strategia rentownego wzrostu, koncentracja na działalności deweloperskiej

# ECHO INVESTMENT

## SEKTORY



38 PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH



16 PROJEKTÓW BIUROWYCH



5 PROJEKTÓW HANDLOWYCH



- mieszkania
- biura
- centra handlowe

\* włączając 100% Galerii Młociny oraz Towarowej 22



# 4 ZINTEGROWANE LINIE BIZNESOWE



## BIURA

- Warszawa i najważniejsze miasta regionalne
- Wykorzystanie znajomości trendów na lokalnych rynkach (BPO/SSC)



## HANDEL

- Selektywne podejście z powodu dojrzałości rynku
- Wspólne projekty ze strategicznymi partnerami
- Duże doświadczenie rynkowe



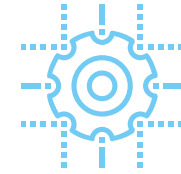
## MIESZKANIA

- Skupienie się na najsilniejszych rynkach
- Cel – rozpoznawalność i pozycja lidera w całym kraju
- Samofinansujący się model biznesowy (przedpłaty)

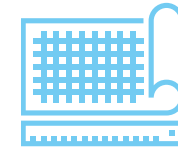


## USŁUGI

- Wykorzystanie doświadczenia i możliwości organizacyjnych
- Prowadzenie projektów dla strategicznych partnerów
- Oferowanie usług wsparcia (back-office)



**Synergie pomiędzy liniami biznesowymi**

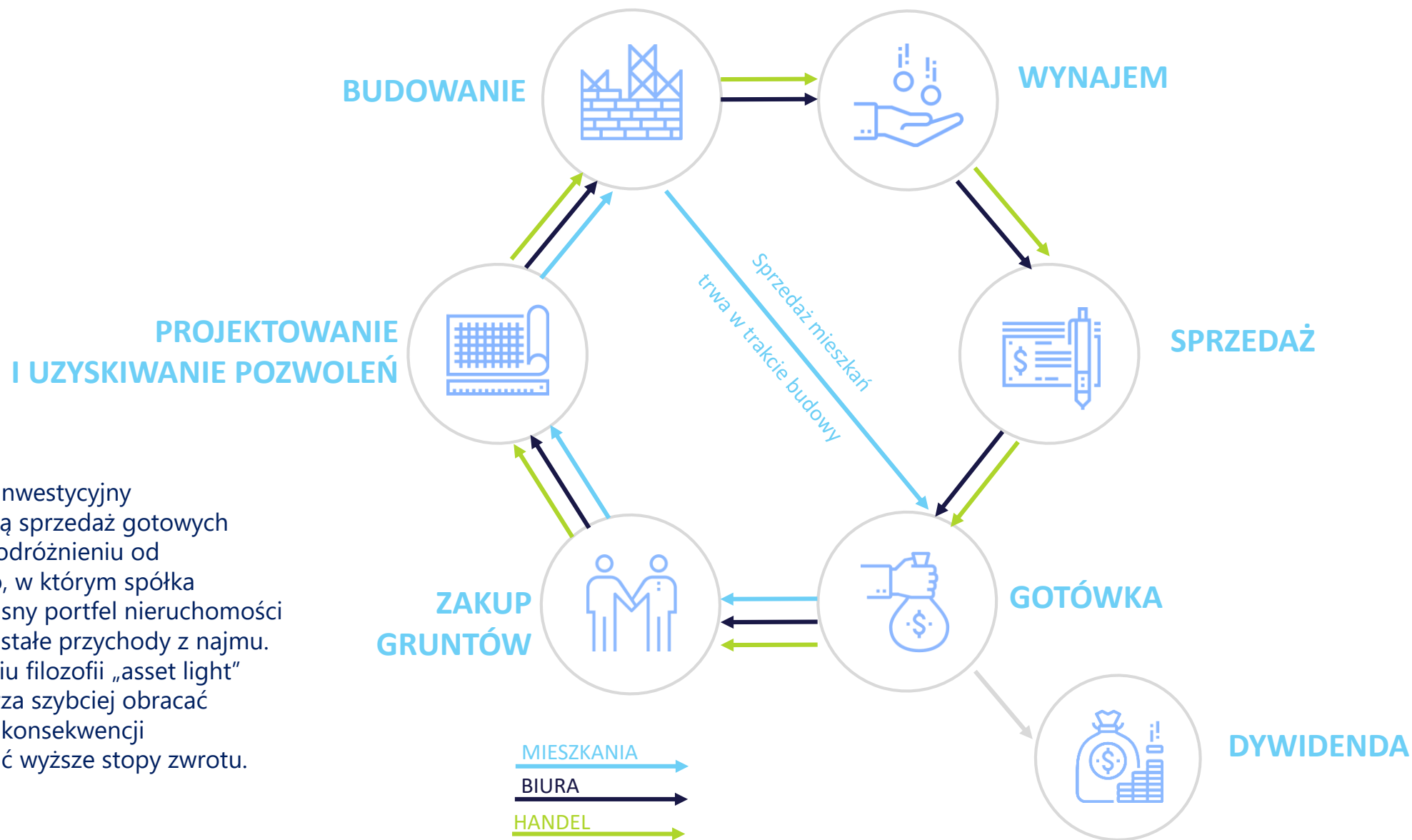


**Elastyczność w planowaniu projektów**



**Ekonomia skali**

# MODEL INWESTYCYJNY



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

PIMCO



OAKTREE

GRIFFIN  
REAL ESTATE



Lisala

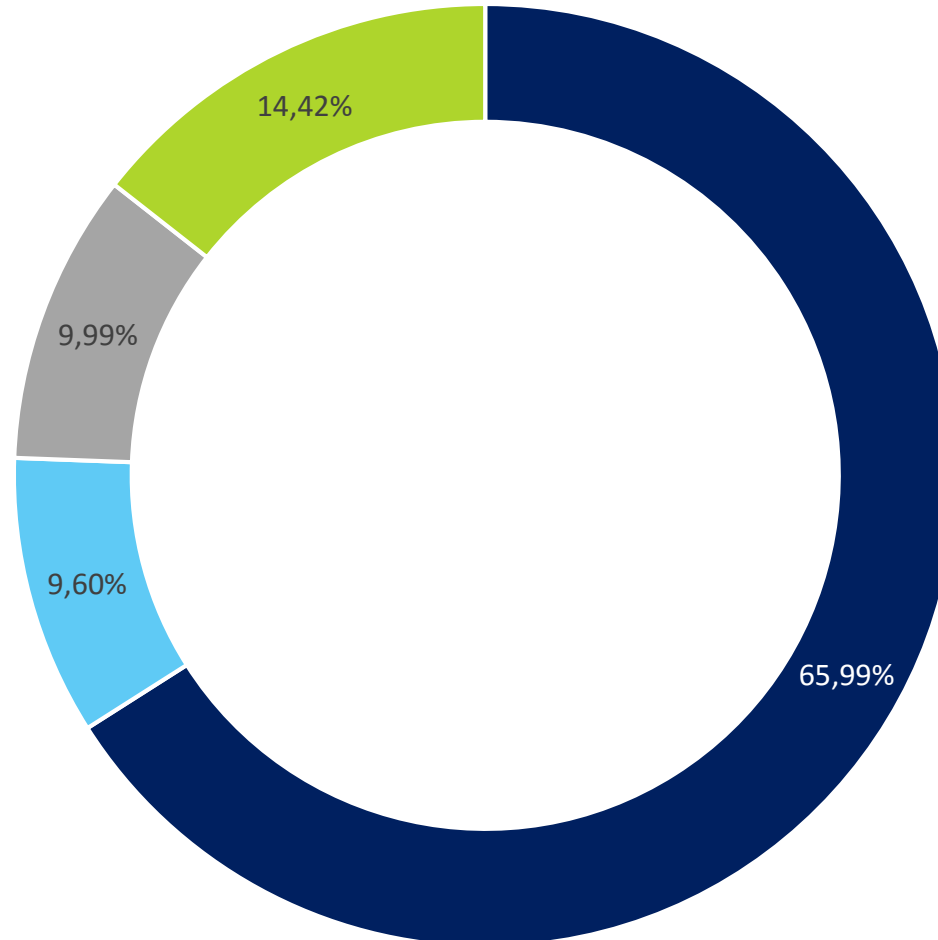
podmiot wspólnie kontrolowany  
przez Oaktree Capital  
Management, Pacific  
Investment Management  
Corporation (PIMCO)  
oraz Griffin Real Estate

NASI

# AKCJONARIUSZE



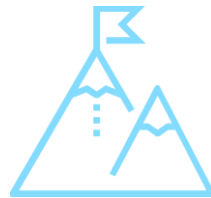
WARSAW  
STOCK  
EXCHANGE



- Lisala
- Nationale-Nederlanden OFE
- Aviva OFE BZ WBK
- Others



**DZIAŁALNOŚĆ  
DEWELOPERSKA**



**POZYCJA  
LIDERA**

**STRATEGIA  
RENTOWNEGO  
WZROSTU**



**SKUPIENIE NA  
POLSCIE**

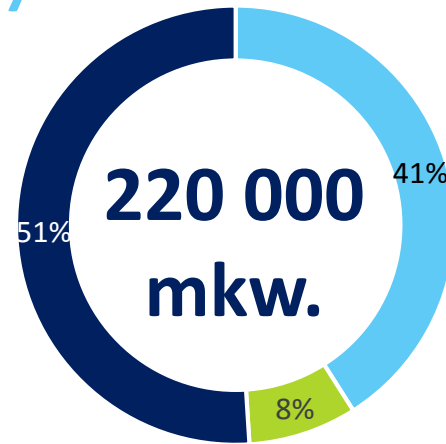


**DYWIDENDA**

# WZROST LICZBY PROJEKTÓW

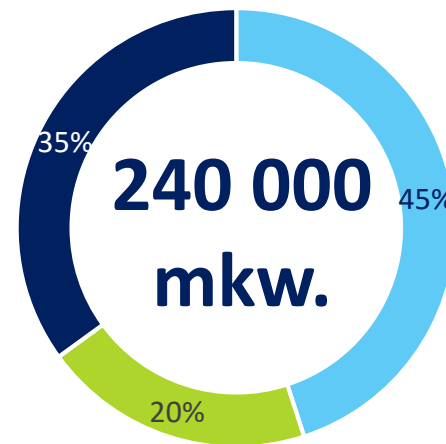
1 kw. 2016 - 1 kw. 2017

W BUDOWIE



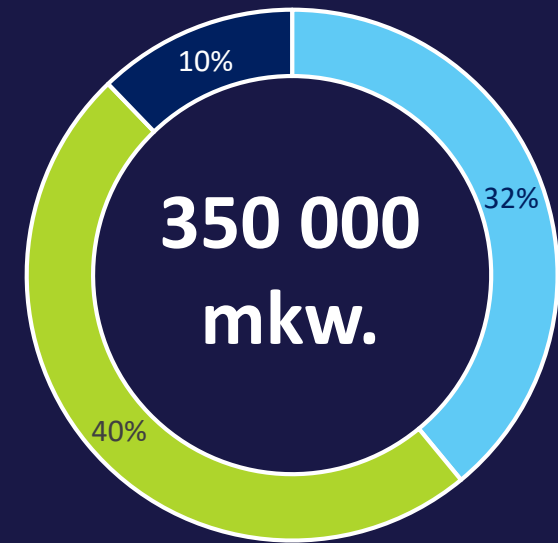
1 kw. 2016

W PRZYGOTOWANIU



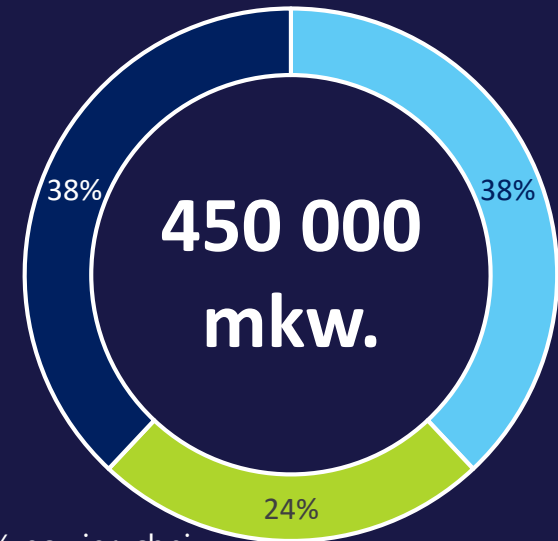
- mieszkania
- biura
- handel

+59%



1 kw. 2017

+88%

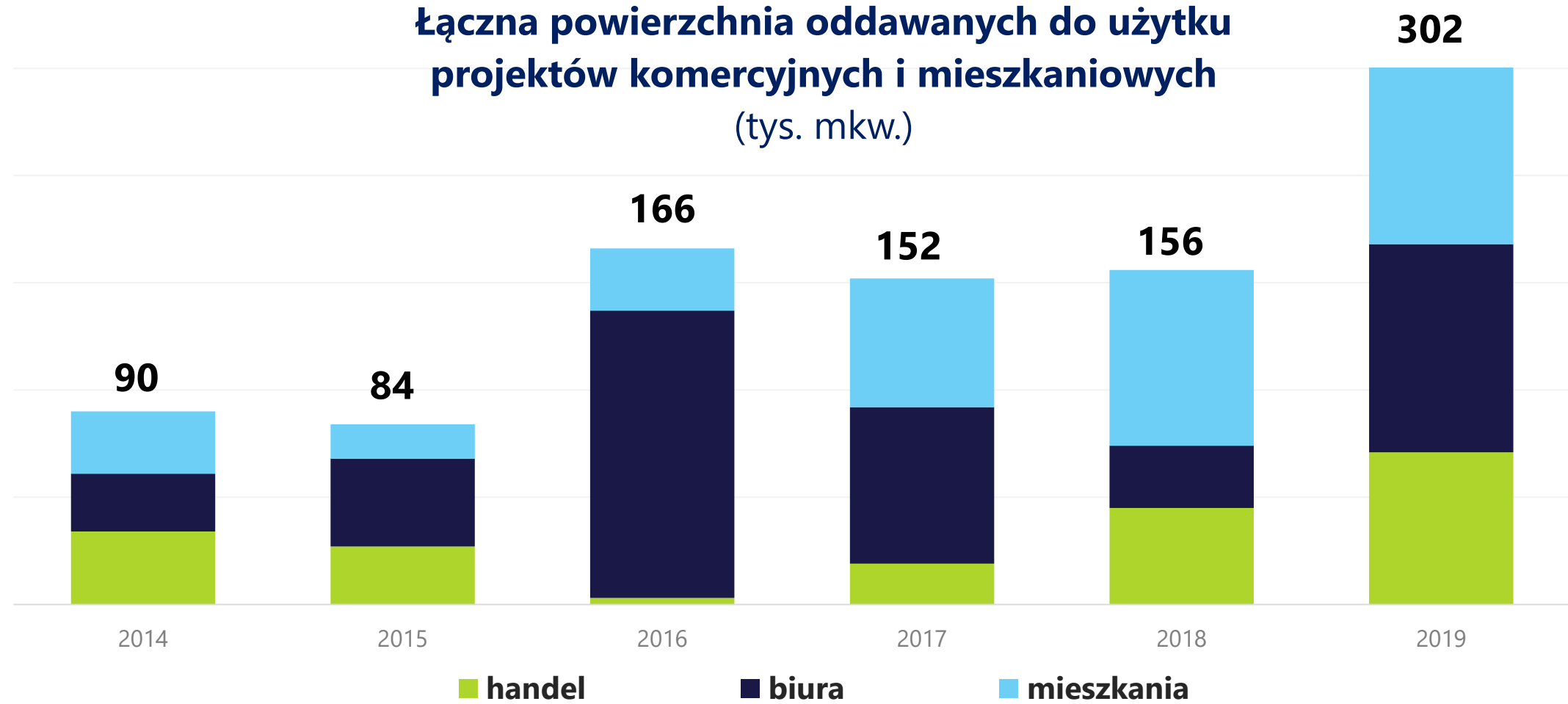


Łącznie ze 100% powierzchni  
Galerii Młociny oraz Towarowej 22

PLAN

# ROZWOJU

Łączna powierzchnia oddawanych do użytku projektów komercyjnych i mieszkaniowych  
(tys. mkw.)



W latach 2017-2019 – plan na bazie prowadzonych i planowanych inwestycji

# ECHO NA TLE RYNKU



# NAJWIĘKSI DEWELOPERZY BIUROWI

Liczba oddanych w 2016 r. mkw. powierzchni najmu

1.	<b>Echo Investment</b>	<b>134 100</b>
2.	HB Reavis	82 000
3.	Ghelamco	82 000
4.	Skanska	50 000
5.	GTC	19 000

Źródło: CBRE



# NAJWIĘKSI DEWELOPERZY HANDLOWI

Liczba mkw. powierzchni najmu w budowie (1 kw. 2017 r.)

1. Echo Investment	144 000	(Libero, Galaxy, Outlet Park, Galeria Młociny)
2. GTC	64 000	(Galeria Północna)
3. Unibail-Rodamco	64 000	(Wroclavia)
4. Multi Development	62 000	(Forum Gdańsk)





# NAJWIĘKSI DEWELOPERZY MIESZKANIOWI

Sprzedaż mieszkań w 2016 r.

(grupa deweloperów, których akcje lub obligacje są notowane na GPW)

1.	Murapol	3042
2.	Robyg	2957
3.	Dom Development	2735
...	...	...
10.	Echo Investment	925

Źródło: spółki

# GŁÓWNE PROJEKTY

# SAGITTARIUS

## WROCLAW

- **24 900 mkw.** powierzchni najmu **we Wrocławiu**
- **82%** powierzchni wynajętej firmom **EY i BNY Mellon**
- **4 kw. 2017 r.** – planowane zakończenie budowy
- sprzedaż budynku **w negocjacjach**
- budynek należy do porozumienia ROFO z **Echo Polska Properties**



# WEST LINK

## WROCŁAW

- **14 200 mkw.** powierzchni najmu we Wrocławiu – jednej z najlepszych lokalizacji dla sektora usług wspólnych
- 92% powierzchni wynajęte przez firmę **NOKIA Networks**
- **1 kw. 2018** – planowane zakończenie budowy
- budynek z przedwstępną umową sprzedaży do Griffin Premium RE za ok. **36 mln EUR**





# GALERIA LIBERO

**58%** wynajmu

- **Najważniejsza inwestycja handlowa** w perspektywicznej lokalizacji Katowic
- **44 700 mkw.** powierzchni najmu
- **1 połowa 2018 r.** – planowane otwarcie
- Należy do **porozumienia ROFO** z Echo Polska Properties





# GALERIA MŁOCINY

**55%** wynajmu



- ❑ **Projekt** we współpracy z EPP (docelowe udziały w projekcie: 30% dla Echo : 70% dla EPP)
- ❑ **104,5 mln EUR** – całkowita cena za inwestycję w budowie
- ❑ **82 000 mkw.** powierzchni najmu w obiecującej lokalizacji na północy Warszawy
- ❑ **2 kw. 2019 r.** – planowane zakończenie budowy



# TOWAROWA 22



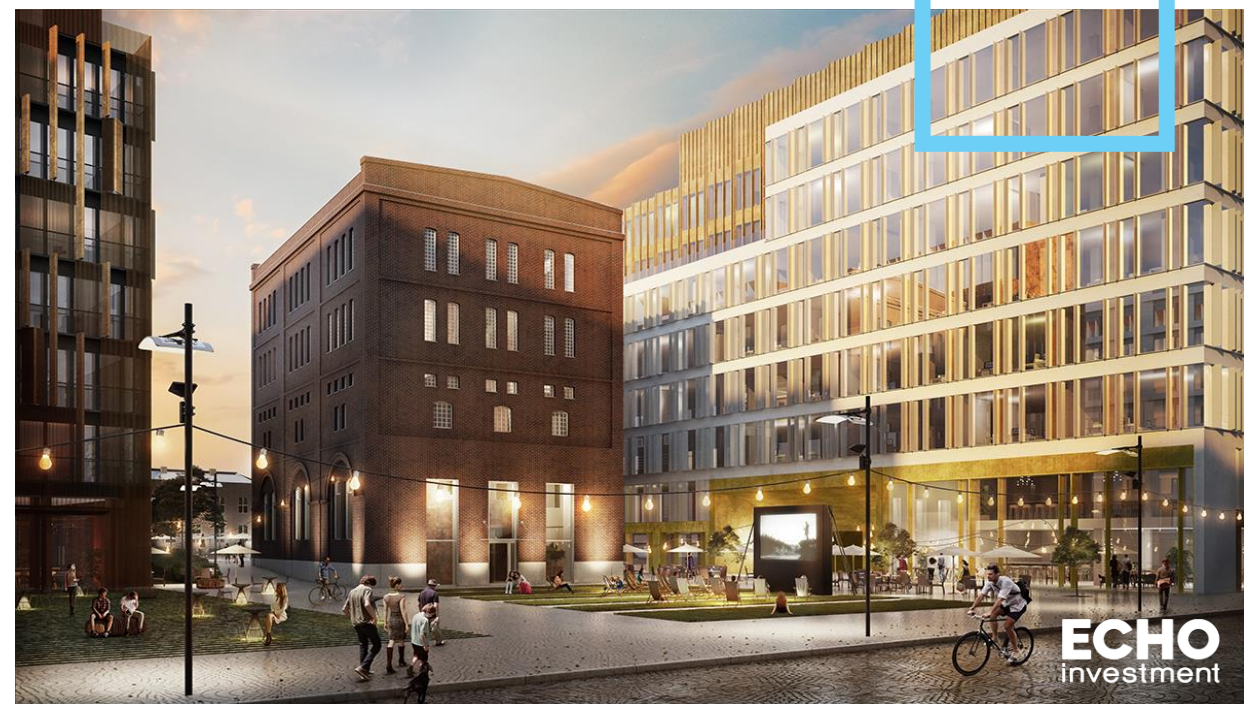
- Zaawansowane prace przy projekcie i uzyskiwaniu pozwoleń
- **110 000 mkw.** powierzchni handlowej, a także mieszkaniowej i biurowej
- **Plac Kazimierza**  
- nowe miejsce spotkań dla warszawiaków
- **30% : 70%** joint-venture pomiędzy Echo i EPP





# BROWARY WARSZAWSKIE

- ❑ 2 budynki mieszkaniowe **w budowie**
- ❑ **67% mieszkań** sprzedanych (180 umów)
- ❑ Start budowy kolejnego budynku mieszkaniowego w **3 kw. 2017**
- ❑ Budowa pierwszego biurowca (15 000 mkw. GLA) ruszyła w **maju 2017**
- ❑ **8 000 mkw.** powierzchni handlowo-usługowej w nowych oraz historycznych budynkach



# WYNIKI FINANSOWE

# WYNIKI FINANSOWE

## Grupa Echo Investment (mln PLN)

	1 kw. 2017	2016	2015
Przychody operacyjne	68	480	586
Zysk operacyjny	89	605	911
Zysk netto	62	388	514
Aktywa	3 330	3 364	8 389
Kredyty i pożyczki	1 123	982	4 040
Przepływy pieniężne netto	- 244	-185	462

Ze względu na zmianę strategii, modelu biznesowego oraz sprzedaż portfela nieruchomości generujących przychody z najmu, dane finansowe w poszczególnych okresach nie są porównywalne.





# KLUCZOWE WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI GRUPY

	1 kw. 2017	2016 (przed przekształceniem)	2015 (przed przekształceniem)
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	132%	126%	155%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	92%	81%	88%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	8%**	12%	6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	16%**	25%	14%
Kredyty i pożyczki netto / aktywa minus gotówka*	28%	24%	50%

Ze względu na zmianę strategii, modelu biznesowego oraz sprzedaż portfela nieruchomości generujących przychody z najmu, dane finansowe w poszczególnych okresach nie są porównywalne.

\*pozycja liczona z wyłączeniem gotówki przeznaczonej na wypłatę dywidendy oraz podatku VAT

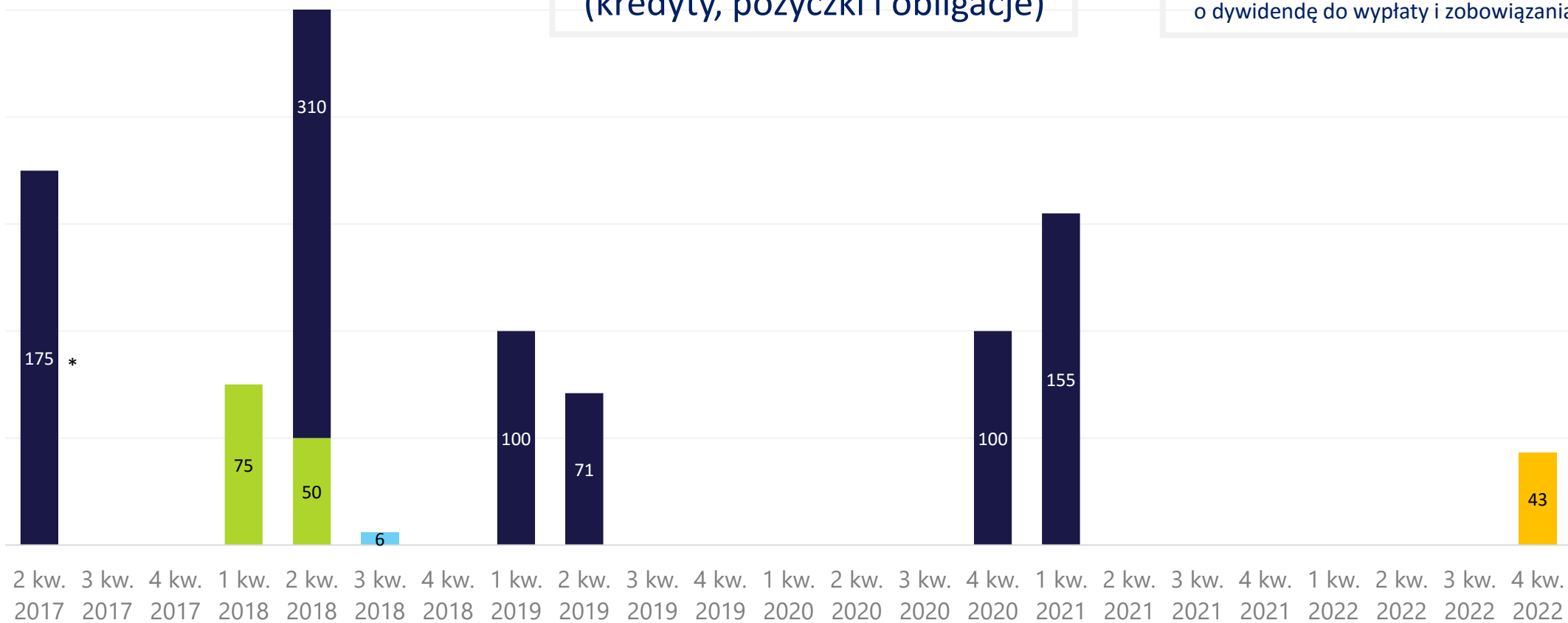
\*\* łączny zysk netto od 1.04.2016 do 31.03.2017

# ZAPADALNOŚĆ DŁUGU

(stan na 31.03.2017, w mln PLN)

**910 mln zł**  
Łączna wartość zobowiązań  
grupy Echo Investment  
(kredyty, pożyczki i obligacje)

**28%**  
dług netto do aktywów  
(na 31.03.2017, gotówka pomniejszona  
o dywidendę do wypłaty i zobowiązania VAT)



■ obligacje publiczne

■ obligacje niepubliczne

■ kredyty

■ kredyty projektowe

\*obligacje wykupione



# ECHO

investment

AL. SOLIDARNOŚCI 36  
KIELCE, POLAND

[WWW.ECHO.COM.PL](http://WWW.ECHO.COM.PL)

