

RAPORT FINANSOWY

ECHO INVESTMENT

III KWARTAŁ 2020 ROKU



SPIS TREŚCI

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

CZĘŚĆ I

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

01.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	8
	Zarząd Echo Investment S.A.	9
	Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	10
02.	Strategia Grupy Echo Investment	11
03.	Model biznesowy	12
04.	Struktura Echo Investment S.A. i opis akcji	13
05.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	14
06.	Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2020 r.	15
07.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	19
08.	Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	20
09.	Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	23
10.	Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	25
11.	Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	27
12.	Portfel nieruchomości	29
13.	Główne inwestycje w trzech kwartałach 2020 r. – zakupy nieruchomości	37
14.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2020 r.	38
15.	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	39
16.	Sezonowość lub cykliczność działalności	40
17.	Polityka dywidendowa i dywidenda	41
18.	Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	42
19.	Zobowiązania pozabilansowe	46
20.	Wpływ wyników za trzeci kwartał 2020 r. na realizację prognoz finansowych	51
21.	Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	51
22.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	51
23.	Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Echo Investment	52

CZĘŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy Echo Investment

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	64
02.	Grupa Kapitałowa Echo Investment	65
03.	Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	66
04.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	67
05.	Skutki zmian prezentacyjnych – przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	68

CZĘŚĆ 3

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.

Informacje o sprawozdaniach finansowych Echo Investment S.A.

01.	Skutki zmiany prezentacji – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	78
-----	---	----

Oświadczenie Zarządu

Kontakt	82
---------	----



SZANOWNI AKCJONARIUSZE, PARTNERZY I KLIENCI,

Z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za trzeci kwartał 2020 r. Wypracowaliśmy ponad 36 mln zł zysku netto, co jest rezultatem przekazania klientom 301 mieszkań, wzrostu wartości biurowców w budowie, a także platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent.

Z powodu zmieniających się warunków rynkowych, od początku roku dużo energii poświęciliśmy na jak najlepsze dostosowanie oferty do oczekiwań klientów oraz przyspieszenie procesów cyfrowych. Skupiliśmy się także na procesach administracyjnych dotyczących posiadanych działek, by wzmocnić perspektywę rozwoju Echo Investment w najbliższych latach.

Kierunki strategiczne

Od 2016 r. Echo Investment zmieniło model biznesowy na lżejszy (asset light) i bardziej efektywny kosztowo, co wpłynęło korzystnie na rentowność. Pracujemy nieprzerwanie nad rozwojem biznesu mieszkaniowego, by jeszcze wzmocnić naszą pozycję rynkową, poprawić rentowność i odporność na zmienne warunki rynkowe. Jesteśmy przekonani, że nasza główna przewaga konkurencyjna to kompetencje w różnych sektorach rynku nieruchomości: mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem, biur – w tym biur elastycznych, powierzchni handlowo-rozrywkowych czy hoteli. Jako jedyny deweloper w Polsce możemy dzięki temu budować atrakcyjne miejskie projekty gdzie można żyć, pracować i spędzać wolny czas. Nazywamy je „destinations”. Dziś stanowią one około połowy projektów w budowie i przygotowaniu, ale zamierzmy w nadchodzących latach zwiększać ich udział.

Biorąc pod uwagę nową rzeczywistość w której działamy, trendy społeczne i zmieniające się preferencje konsumenckie, coraz bardziej koncentrujemy się na sektorze mieszkaniowym. Mieszkania na sprzedaż oraz mieszkania na wynajem stanowią dziś około jednej czwartej wartości naszych aktywów. Naszą ambicją jest zwiększać ich udział, co wynika z dużych perspektyw dla tego sektora w Polsce oraz potrzeby niższego zewnętrznego finansowania tego biznesu. Pozytywnym wynikiem tej strategii będzie niższy poziom zadłużenia całej Grupy.

Warto podkreślić, że zamierzamy zachować dywersyfikację działalności. Będziemy utrzymywać dotychczasową silną pozycję w sektorze biurowym, pozostaniemy również aktywni w sektorze handlowym, który jest najważniejszym elementem animującym i uatrakcyjniającym nasze miejskie projekty „destination”.

Jesteśmy doskonale przygotowani do wprowadzenia takiej strategii. W ostatnich latach skupialiśmy się na zakupach dużych działek, na których mogą powstać kompleksowe, doskonale zaprojektowane i atrakcyjne fragmenty miasta. Zabezpieczyliśmy m.in. cztery tereny od grupy Tesco w Warszawie, Krakowie, Łodzi i Poznaniu, czy teren przy ul. Wołoskiej w Warszawie. W ostatnich kwartałach poświęciliśmy dużo energii na przygotowanie tych projektów oraz kwestiach administracyjnych. Od początku roku złożyliśmy wnioski o pozwolenia na środowiskowe lub warunki zabudowy dla działek, na których powstać może ponad 350 tys. mkw. powierzchni mieszkań lub wynajmu. Dla ok. 400 tys. mkw. powierzchni uzyskaliśmy pozwolenia na budowę, warunki zabudowy lub plan miejscowy.

Mieszkania

Trzeci i czwarty kwartał to tradycyjnie najbardziej intensywny czas dla działu mieszkaniowego. Od początku roku do końca września ukończyliśmy budowę sześciu projektów w Warszawie, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu. Sprzedaliśmy 1103 mieszkania, poprawiając wynik osiągnięty w analogicznym okresie ubiegłego roku. Stale rozbudowujemy ofertę: w ostatnich miesiącach rozpoczęliśmy budowę i sprzedaż lokali w pięciu projektach: Fuzja II w Łodzi, Stacja Wola II w Warszawie, Bonarka Living i osiedle KRK II w Krakowie oraz kolejny etap projektu Enter w Poznaniu. Nowe projekty powiększyły naszą ofertę o ponad 930 mieszkań. Roczny cel sprzedaży ok. 1650 mieszkań jest w zasięgu ręki.

Pracujemy nieprzerwanie nad rozwojem biznesu mieszkaniowego, by jeszcze wzmocnić naszą pozycję rynkową, poprawić rentowność i odporność na zmienne warunki rynkowe. Jesteśmy przekonani, że nasza główna przewaga konkurencyjna to kompetencje w różnych sektorach rynku nieruchomości: mieszkań na sprzedaż oraz na wynajem, biur – w tym biur elastycznych, powierzchni handlowo-rozrywkowych czy hoteli. Jako jedyny deweloper w Polsce możemy dzięki temu budować atrakcyjne miejskie projekty gdzie można żyć, pracować i spędzać wolny czas. Nazywamy je „destinations”. Dziś stanowią one około połowy projektów w budowie i przygotowaniu, ale zamierzmy w nadchodzących latach zwiększać ich udział.

Biorąc pod uwagę nową rzeczywistość w której działamy, trendy społeczne i zmieniające się preferencje konsumenckie, coraz bardziej koncentrujemy się na sektorze mieszkaniowym. Mieszkania na sprzedaż oraz mieszkania na wynajem stanowią dziś około jednej czwartej wartości naszych aktywów. Naszą ambicją jest zwiększać ich udział, co wynika z dużych perspektyw dla tego sektora w Polsce oraz potrzeby niższego zewnętrznego finansowania tego biznesu. Pozytywnym wynikiem tej strategii będzie niższy poziom zadłużenia całej Grupy.

Wyniki przekazania mieszkań są zgodne z oczekiwaniami i potwierdzają, że jesteśmy na dobrej drodze aby osiągnąć około 1650 lokali przekazanych klientom. Jestem o tym przekonany, widząc tempo pracy w październiku i listopadzie oraz zaangażowanie pracowników.

Resi4Rent

Konsekwentnie rozwijamy Resi4Rent - największą prywatną firmę oferującą mieszkania na wynajem w Polsce. W sierpniu otworzyliśmy jej pierwszą inwestycję w stolicy: R4R Warszawa Browary. W tym flagowym projekcie znajduje się 450 lokali, które są już z sukcesem wynajmowane. Obecnie w gotowych budynkach Resi4Rent w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu znajduje się ponad 1240 mieszkań do wynajęcia, a strategicznym celem jest zbudowanie platformy 10 tys. mieszkań na wynajem do 2025 r.

Biura

W budowie mamy biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 100 tys. mkw. Zdecydowana większość z nich jest już wynajęta lub w zaawansowanych rozmowach o wynajmie. W ostatnich tygodniach pozwolenie na użytkowanie otrzymały budynki Face2Face II w Katowicach i West 4 Business Hub I we Wrocławiu. Prowadzimy również bardzo zaawansowane rozmowy o sprzedaży gotowych i wynajętych biurowców, które wkrótce powinny się przekształcić w umowy.

Latem rozpoczęliśmy budowę dwóch budynków biurowych w łódzkiej Fuzji. Biurowce będą miały łącznie ok. 20 tys. mkw. powierzchni najmu, a ich głównym najemcą będzie Fujitsu. Kilka dni temu projekt otrzymał kredyt na budowę z Banku Pekao. Ważnym wydarzeniem w sektorze biurowym

było też pozyskanie kredytu na budowę wrocławskiego projektu MidPoint71 od PKO Banku Polskiego. Obie umowy potwierdzają atrakcyjność naszych projektów oraz zaufanie, jakim darzą nas renomowane instytucje finansowe.

Staramy się zapewnić naszym najemcom jak największy komfort korzystania z biurowców. Ze względu na stan epidemiologiczny, wdrożyliśmy dodatkowe środki ostrożności i podwyższone standardy BHP. Warto zauważyć jest m.in. system filtracji powietrza Active Pure RCI, promowany m.in. przez NASA, który będzie oczyszczał powietrze we wszystkich naszych nowych biurowcach.

Nieruchomości handlowo-rozrywkowe

Najważniejszym wydarzeniem dla naszych projektów handlowych w trzecim kwartale było otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w warszawskiej Galerii Młociny. Był to jeden z najbardziej oczekiwanych debiutów na polskim rynku, który zdecydowanie wzmacnia atrakcyjność tego projektu.

Od 7 listopada rząd wprowadził ponowne ograniczenia w działalności najemców centrów handlowych. Obecnie w katowickim Libero działa 38 sklepów i punktów usługowych, które stanowią 26% wszystkich najemców. Jesteśmy w stałym kontakcie ze wszystkimi najemcami i naszym celem – tak jak po wiosenny zamknięciu – jest sprawne otwarcie sklepów po zniesieniu obostrzeń. Poprzez pomysłowe akcje marketingowe oraz konsekwentne budowanie marki, mamy nadzieję na szybkie odbudowanie odwiedzalności i obrotów. Centra handlowe zostaną otwarte 28 listopada, dlatego już teraz podejmujemy wszystkie możliwe działania by zapewnić klientom bezpieczne świąteczne zakupy.

Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa Echo Investment jest stabilna. W trzech kwartałach 2020 r. wypracowaliśmy ponad 87 mln zł skonsolidowanego zysku netto, a na koniec okresu mieliśmy na kontach zgromadzone 440 mln zł. Dodatkowo, już w czwartym kwartale wyemitowaliśmy obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 52,8 mln euro. Z tak mocną sytuacją finansową jesteśmy gotowi do realizacji naszej strategii.

Zachęcam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszym raportem finansowym za trzeci kwartał 2020 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZEŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU





1996 rok
Założenie Echo Investment

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

Spółka matka - Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36 - została zarejestrowana w Kielcach 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. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd Echo Investment S.A.

**Nicklas
Lindberg**
Prezes



**Maciej
Drozd**
Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**
Wiceprezes



**Marcin
Materny**
Członek Zarządu



**Rafał
Mazurczak**
Członek Zarządu



**Waldemar
Olbryk**
Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**
Członek Zarządu



Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

**Noah M.
Steinberg**
Przewodniczący



**Tibor
Veres**
Wiceprzewodniczący



**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



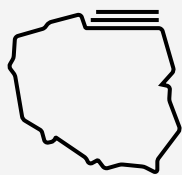
**Nebil
Senman**
Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



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

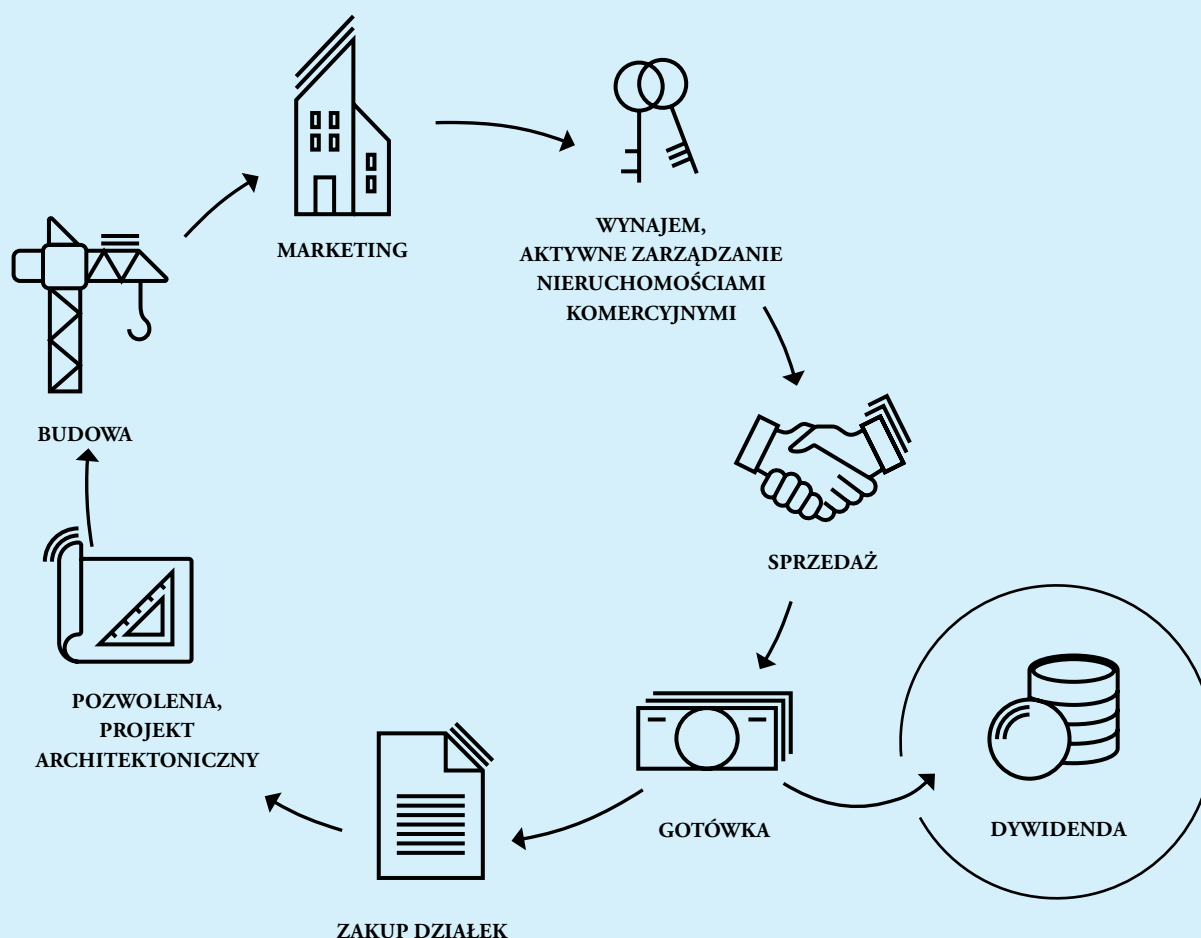


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji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

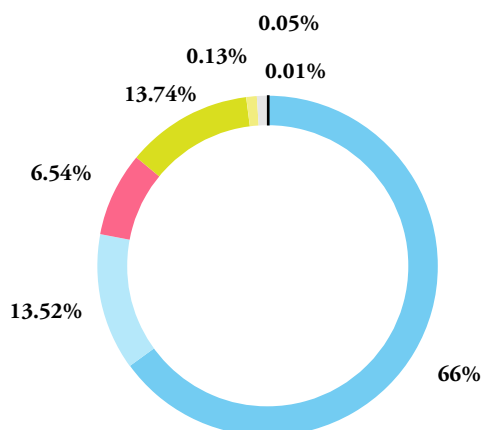


Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia 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).

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO



Liczba akcji:

272 375 784	– Lisala Sp. z o.o. kontrolowana przez Wing IHC Zrt
55 800 000	– Nationale-Nederlanden OFE
27 000 000	– Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander
56 710 357	– Pozostali akcjonariusze
538 676	– Nicklas Lindberg – prezes zarządu
221 765	– Maciej Drozd – wiceprezes zarządu
44 000	– Péter Kocsis – członek rady nadzorczej

4.1 Opis akcji

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

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

4.2 Akcjonariat

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

Dane o strukturze akcjonariatu na 30 września 2020 r. oraz na dzień przekazania raportu wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 13 sierpnia 2020 r. oraz z powiadomień od akcjonariuszy.

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

05

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. Péter Kocsis poinformował Spółkę o zakupie jej akcji 14 sierpnia 2020 r. Według najlepszej wiedzy Spółki, wcześniej Péter Kocsis nie posiadał akcji i obligacji Echo Investment S.A.

STAN POSIADANIA AKCJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30.09.2020 R.

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

STAN POSIADANIA OBLIGACJI ECHO INVESTMENT S.A. PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ NA 30.09.2020 R.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych obligacji
Nicklas Lindberg Prezes zarządu	219 (kod ECH0721) 229 (kod ECH1022)
Maciej Drozd 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 30 września 2020 r. i w trakcie trzech kwartałów 2020 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

6.1 Zmiany w składzie rady nadzorczej

W następstwie sprzedaży 56% akcji i całkowitego wycofania się z akcjonariatu Echo Investment funduszy PIMCO i Oaktree Capital Management, 13 grudnia 2019 r. z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem natychmiastowym zrezygnowali Karim Khairallah – dotychczasowy przewodniczący rady nadzorczej, Laurent Luccioni – wiceprzewodniczący oraz Sebastian A. Zilles – członek rady nadzorczej. W związku z tym, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 9 stycznia 2020 r. powołało do rady nadzorczej Noaha Steinberga, któremu powierzyło funkcję przewodniczącego, Tibora Veresa, który został wiceprzewodniczącym oraz Pétera Kocsisa i Bence'a Sassa, którzy zostali członkami rady nadzorczej bieżącej kadencji. Nowi członkowie rady nadzorczej są związani z węgierską firmą Wing, która jest nowym głównym akcjonariuszem Echo Investment.



W związku z rezygnacją z zasiadania w radzie nadzorczej Marka Abramsona oraz odwołaniem Stefana Kawalca, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z 13 sierpnia 2020 r. powołało do rady Margaret Dezse oraz Sławomira Jędrzejczyka, jako niezależnych członków rady nadzorczej. Nowi członkowie Rady Nadzorczej weszli również do Komitetu Audytu: Margaret Dezse jako przewodnicząca, natomiast Sławomir Jędrzejczyk - jako wiceprzewodniczący.

Ponadto Rada Nadzorcza powołała Komitet Inwestycyjny, którego zadaniem będzie bieżąca ocena działań z zakresu zakupów i sprzedaży aktywów, planów finansowania, wdrażania strategii sprzedaży aktywów oraz realizacji planów inwestycyjnych na podstawie zatwierdzonego budżetu rocznego. W skład Komitetu Inwestycyjnego weszli Noah M. Steinberg, Maciej Dyjas, Péter Kocsis, Bence Sass i Nebil Senman.

6.2 Ogłoszenie przez Wing wezwania do sprzedaży dodatkowych 10,04% akcji Echo Investment

W rezultacie pośredniego przekroczenia przez Wing progu 33% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment, węgierska firma ogłosiła 3 lutego 2020 r. wezwanie do zapisywania się na sprzedaż dodatkowych 41 444 928 akcji Echo Investment, uprawniających do wykonywania 10,04% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki, po cenie 4,65 zł za akcję. Zapisy trwały od 21 lutego 2020 r. i zakończyły się 18 marca 2020 r. W rezultacie wezwania, Wing osiągnął próg 66% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment. W wezwaniu pośredniczyło Santander Biuro Maklerskie.

6.3 Przedwstępna umowa zakupu trzech nieruchomości z centrami handlowymi pierwszej generacji w Krakowie, Łodzi i Poznaniu

Echo Investment podpisało 28 lutego 2020 r. przedwstępne umowy zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty należące do spółek z grupy Tesco są doskonale zlokalizowane i idealnie wpisują się w strategię Echo Investment rozwoju mieszkaniowej części biznesu. Deweloper planuje przeznaczyć wszystkie działki pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na niej ok 4 tys. mieszkań, powierzchnia handlowo-usługowa, natomiast w Krakowie – także biurowa. Do czasu rozpoczęcia robót budowlanych istniejącymi centrami handlowymi będzie zarządzało Echo Investment. Przestrzeń biurowa i sklep Tesco w Krakowie będzie funkcjonować bez zmian, także w trakcie budowy, jak i po jej zakończeniu. Obiekty w Poznaniu i Łodzi będą działać do momentu uzyskania pozwoleń

4 tys.

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

i rozpoczęcia prac. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto wyniesie łącznie co najmniej 42,5 mln EUR. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później niż na początku 2021 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych. To kolejna transakcja Echo Investment z Tesco. Pod koniec ubiegłego roku spółka odkupiła od sieci handlowej teren w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej, obok stacji metra Kabaty.

6.4 Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie dwóch biurowców oraz budynku mieszkaniowego w kompleksie Browarów Warszawskich

Echo Investment zakończyło prace przy budowie Biur przy Willi i Biur przy Warzelni. Pierwszy budynek otrzymał pozwolenie na użytkowanie 15 kwietnia 2020 r. i już pracują w nim klienci WeWork oraz firma Accenture. Pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku zostało wydane 1 września i aktualnie pracują w nim kancelaria prawna Allen & Overy oraz Grupa Żywiec.

W lipcu pozwolenie na użytkowanie otrzymał budynek z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent Warszawa Browary który we wrześniu został niemal w całości przejęty przez docelowego właściciela - platformę Resi4Rent. Znajduje się w nim 450 mieszkań, z których pierwsza tranza (250 lokali) została wykończona w sierpniu i jest teraz niemal wynajęta, a druga (200 mieszkań) została wykończona w październiku, a jej wynajem jest na zaawansowanym poziomie.

Pozwolenie na użytkowanie kolejnego budynku - Apartamentów przy Warzelni (Browary Warszawskie E) - zostało wydane w październiku. W budynku znajdują się 82 mieszkania o wysokim standardzie. Wkrótce zaczną się do niego wprowadzać pierwsi mieszkańcy.

Browary Warszawskie to pierwsza miastotwórcza, wielofunkcyjna inwestycja Echo Investment, nazywana „destination”. Jest ona kompleksem łączącym funkcję mieszkaniową, biurową oraz handlowo-rozrywkową, który powstaje na blisko 4,5 hektarowej działce w kwartale ulic Grzybowska, Krochmalna, Wronia i Chłodna. Główne prace budowlane w tym projekcie zostały już zakończone, trwają prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz aranżowanie przestrzeni wspólnych. Cały projekt będzie gotowy na przełomie 2020 i 2021 r.



Budynek Biur przy Willi w kompleksie Browarów Warszawskich w Warszawie



6.5 Emisja obligacji o łącznej wartości 150 mln zł oraz nabycie obligacji w celu umorzenia

W ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł we współpracy z mBankiem S.A., 2 czerwca 2020 r. Echo Investment wyemitowało obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 150 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 maja 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu wykupu po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Jednocześnie 1 czerwca 2020 r. spółka nabyła w celu umorzenia 1 005 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258, 9 340 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00282 oraz 349 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00308. Jednostkowa wartość nominalna każdej obligacji wynosiła 10 tys. zł.

6.6 Pozyskanie kredytu na budowę biurowca MidPoint71

Echo Investment pozyskało 22 lipca 2020 r. kredyt na budowę biurowca MidPoint71, który powstaje we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich. PKO Bank Polski udzielił Echo Investment 54,4 mln EUR kredytu budowlanego, a także 7 mln zł kredytu VAT. Po zakończeniu budowy, kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny. Całkowity okres finansowania kończy się 30 czerwca 2026 r.

MidPoint71, który powstaje przy ul. Powstańców Śląskich będzie miał 37 tys. mkw. powierzchni biurowej. Jego budowa wystartowała pod koniec 2019 r., a pierwsi najemcy wprowadzą się do budynku w czwartym kwartale 2021 r. Jednym z nich będzie firma Pyszne.pl, która przeniesie do MidPoint71 swoją wrocławską siedzibę i zajmie 3,5 tys. mkw. W parterach biurowca znajdą się punkty usługowe, restauracja oraz wygodne przestrzenie wspólne. Za projekt architektoniczny tego czternastokondygnacyjnego budynku odpowiada pracownia Medusa Group.

Echo Investment inwestuje we Wrocławiu od 15 lat, a MidPoint71 to już ósma biurowa inwestycja firmy w tym mieście, po budynkach Aquarius Business House, Nobilis, Sagittarius Business House, West Gate czy West Link. Przy ul. Na Ostatnim Groszu w 2020 r. zakończyła się również budowa pierwszego etapu kompleksu West 4 Business Hub.



MidPoint71
we Wrocławiu



6.7 Emisja 100 mln zł obligacji dla inwestora instytucjonalnego

Echo Investment wyemitowało czteroletnie obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł, które zostały objęte przez Fundusz Inwestycyjny PKO Parasolowy – FIO. Obligacje kuponowe na okaziciela zapadają 5 sierpnia 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone jest w oparciu o zmienną stawkę sześciomiesięcznego

WIBOR powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

6.8 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment odbyło się 13 sierpnia 2020 r. Wzięli w nim udział akcjonariusze uprawnieni do ponad 86% głosów. Akcjonariusze jednogłośnie zatwierdzili sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy za 2019 r., a także jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe. ZWZA zdecydowało również o przeznaczeniu zysku za 2019 r., w następujący sposób:

- zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2019 w wysokości 21 412 312,65 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 184 932 978,35 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- na poczet dywidendy zaliczona została kwota 206 345 291 zł, wypłacona 21 października 2019 r. tytułem zaliczki dywidendowej;

- dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, w związku z czym zdecydowano, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2019.

W kolejnych uchwałach akcjonariusze udzielili absolutorium z wykonania obowiązków wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej oraz dokonało zmian w radzie nadzorczej, m.in. w związku z rezygnacją Marka Abramsona. WZA odwołało z rady nadzorczej Stefana Kawalca i powołało Margaret Dezse oraz Sławomira Jędrzejczyka, jako niezależnych członków rady nadzorczej.

ZWZA wprowadziło również kilka zmian w statucie spółki. Wynikają one m.in. z nowych regulacji lub mają charakter porządkowy. Do istotnych wprowadzonych zmian należy m.in. nadanie radzie nadzorczej uprawnień do przyjmowania rocznych budżetów i biznesplanów dla spółki oraz jej podmiotów zależnych. Akcjonariusze przyjęli także politykę wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej.

6.9 Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w euro i pierwsza emisja obligacji

Zarząd Echo Investment 3 września 2020 r. zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. W dniu emisji obligacje będą rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, denominowane w euro i oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej o okresie zapadalności nie dłuższym niż 5 lat. Ostateczne parametry obligacji będą

ustalane w drodze rozmów z inwestorami i będą podlegały zatwierdzeniu przez zarząd spółki.

Obligacje denominowane w euro pomogą ustabilizować bilans Echo Investment pod względem wahań kursowych. Znacząca część aktywów Grupy to budowane i gotowe nieruchomości komercyjne denominowane na rynku w euro. Po stronie pasywów zadłużenie w euro jest proporcjonalnie mniejsze, przez co wyniki grupy są zniekształcane przez wahania kursów.

Echo Investment wyemitowało pierwszą transzę obligacji denominowanych w euro 23 października. Wartość emisji wyniosła 40 mln EUR, a termin zapadalności to 23 października 2024 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stałą stopę procentową wynoszącą 4,5% w skali roku. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. W dniu emisji obligacje przydzielono 41 inwestorom instytucjonalnym.

7.1 Kredyt na budowę biurowców w projekcie Fuzja w Łodzi

Echo Investment pozyskało kredyt na budowę trzech biurowców wchodzących w skład wielofunkcyjnej Fuzji w Łodzi. Zgodnie z umową, Bank Pekao udzieli Echo Investment blisko 34 mln EUR kredytu budowlanego i inwestycyjnego, oraz 10 mln zł kredytu VAT. Całkowity okres finansowania kończy się 31 stycznia 2026 r. Umowa została podpisana 17 listopada 2020 r.

Głównym najemcą dwóch już realizowanych biurowców jest Fujitsu Poland Global Delivery Center – jeden z największych na świecie dostawców infrastruktury i wsparcia informatycznego. Budynki wkomponują się w całość powstającej przestrzeni miejskiej Fuzji. Częścią jednego z nich będzie wpi-

sana do rejestru zabytków ściana, pozostałość po budynku bielnika, magła wodnego oraz suszarni. Budynki zostały zaprojektowane zgodnie z wytycznymi certyfikatu BREEAM, będą też budowane i użytkowane z poszanowaniem środowiska, co znajdzie swoje odzwierciedlenie m. in. w niskim zużyciu energii i niskiej emisji do atmosfery, a także zastosowaniu przyjaznych dla otoczenia materiałów budowlanych i wykończeniowych.

Bank Pekao jest wieloletnim partnerem Echo Investment, finansującym projekty deweloperskie spółki, w tym budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni w kompleksie Browary Warszawskie.



Jeden z budynków biurowych Fuzji w Łodzi, gdzie siedzibę będzie miała firma Fujitsu.

Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

8.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce



W III kwartale 2020 r. deweloperzy działający w sześciu największych miastach w Polsce sprzedali 13,3 tys. mieszkań - o 94% więcej niż w poprzednim kwartale, który minął pod znakiem lock-downu. Według danych JLL, na większości rynków sprzedaż ta została zrealizowana przy cenach ofertowych wyższych niż w II kwartale. Dzięki mieszkańom wprowadzonym do oferty (ok. 13 tys. lokali w kwartale), oferta utrzymała się na dotychczasowym poziomie. Wbrew powszechnym oczekiwaniom nie zmieniły się także ceny.

Stosunek mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w III kwartale 2020 r., do tych, które zostały sprzedane, był bardzo zróżnicowany w zależności od rynku lokalnego. Największa nadwyżka wprowadzonych na rynek lokali miała miejsce w Krakowie. Względna równowaga wystąpiła natomiast w Trójmieście, Ło-

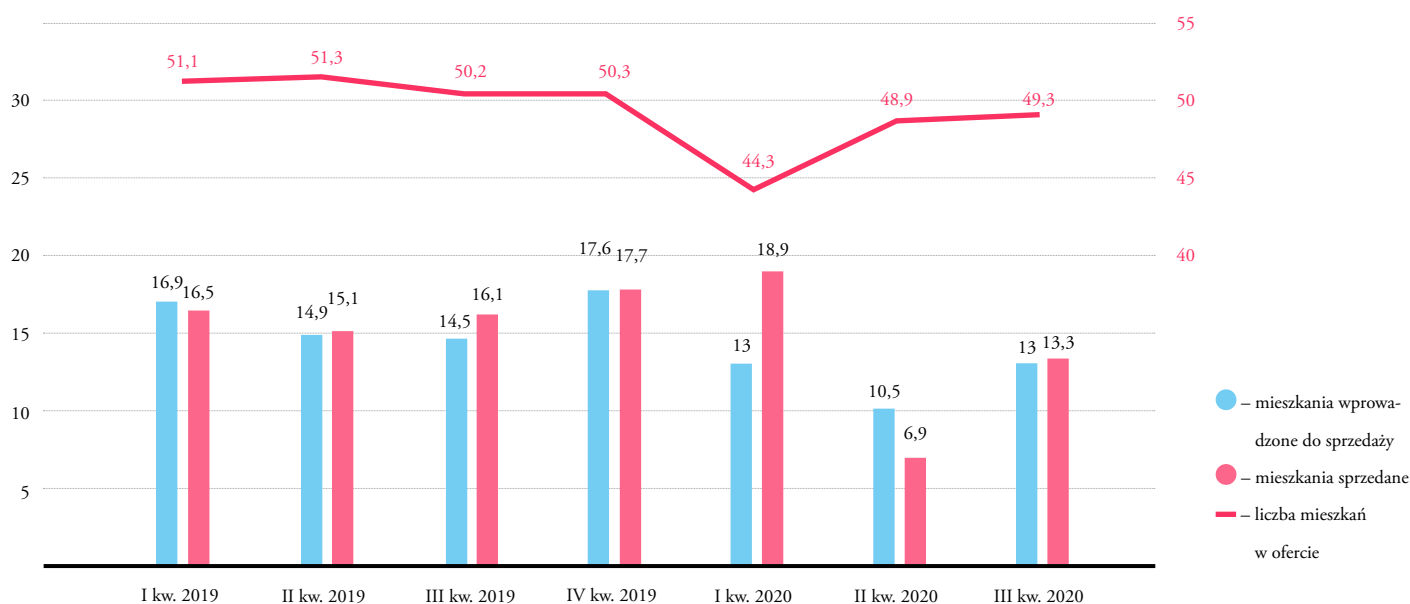
dzi oraz Poznaniu. Z kolei w Warszawie i Wrocławiu popyt znacznie przewyższył podaż. Łączna liczba wprowadzonych do obrotu mieszkań w sześciu największych ośrodkach miejskich w Polsce wyniosła 13 tys., czyli o 23 proc. więcej niż w ubiegłym kwartale i o 11 proc. mniej w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym.

Mieszkania wciąż znajdują nabywców. Co ważne, istotnym argumentem skłaniających do zakupu jest ugruntowana opinia o rynku mieszkaniowym w Polsce jako o bezpiecznej przystani, w której można zabezpieczyć zgromadzony kapitał. To zresztą dotyczy zarówno inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Ci pierwsi mają w bankach na samych lokatach terminowych zgromadzone ponad 300 mld zł i brak realnej alternatywy na zabezpieczenie utraty ich wartości na rynku kapitałowym.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

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



Źródło: JLL

8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

Od początku roku do końca września 2020 r. Echo Investment sprzedało 1103, poprawiając wynik osiągnięty w analogicznym okresie ubiegłego roku. Tylko w trzecim kwartale spółka sprzedała 450 lokali. Najwięcej transakcji dotyczyło projektów Stacja Wola w Warszawie, Osiedle KRK II oraz Bonarka Living w Krakowie, a także Stacja 3.0 we Wrocławiu.

W ostatnich miesiącach deweloper rozpoczął budowę i sprzedaż lokali w pięciu projektach – Fuzja II w Łodzi, Stacja Wola II w Warszawie, Bonarka Living przy ulicy Puszkarskiej w Krakowie, w drugim etapie krakowskiego osiedla KRK oraz w kolejnej fazie projektu Enter w Poznaniu. Nowe projekty powiększyły ofertę o ponad 930 mieszkań.

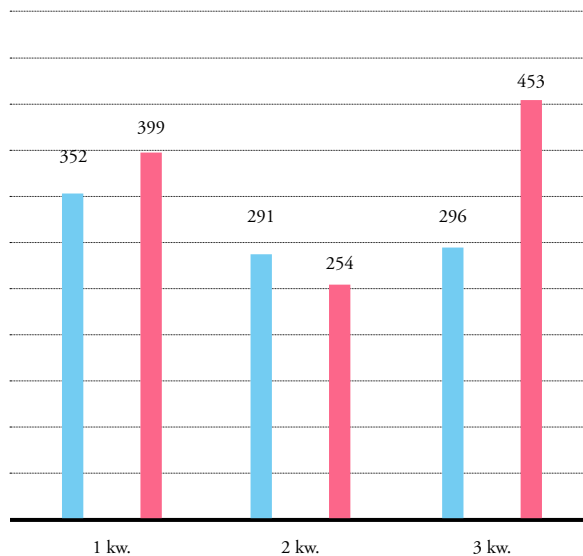
Od początku roku do końca września Echo Investment ukończyło budowę sześciu projektów w Warszawie, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu, i to głównie przyczyniło się do 713 mieszkań przekazanych klientom. Oznacza to ponad 20% wzrost w porównaniu do wyniku osiągniętego w 9 miesięcy 2019 r. W samym tylko wrześniu Echo Investment przekazało klucze do 202 lokali.

Pandemia zmieniła dotychczasowe społeczne przyzwyczajenia i sposoby korzystania z przestrzeni, co ma przełożenie na projektowanie i budowanie mieszkań. Po kilkutygodniowej analizie zachowań i potrzeb mieszkańców miast, projektanci Echo Investment przystosowali budowane projekty mieszkaniowe do nowych warunków i oczekiwań klientów. Zaproponowane zostały rozwiązania, które podnoszą poziom bezpieczeństwa, m.in. specjalna aplikacja, która identyfikuje mieszkańców, automatycznie otwiera im drzwi oraz wzywa windę, która zawiezie ich na ich piętro – bez potrzeby dotykania przycisków w przestrzeni wspólnej. Przy projektowaniu i aranżacji mieszkań, znacznie większą uwagę architekci Echo Investment przykładają do możliwości łatwego zaadaptowania przestrzeni na potrzeby domowego biura.

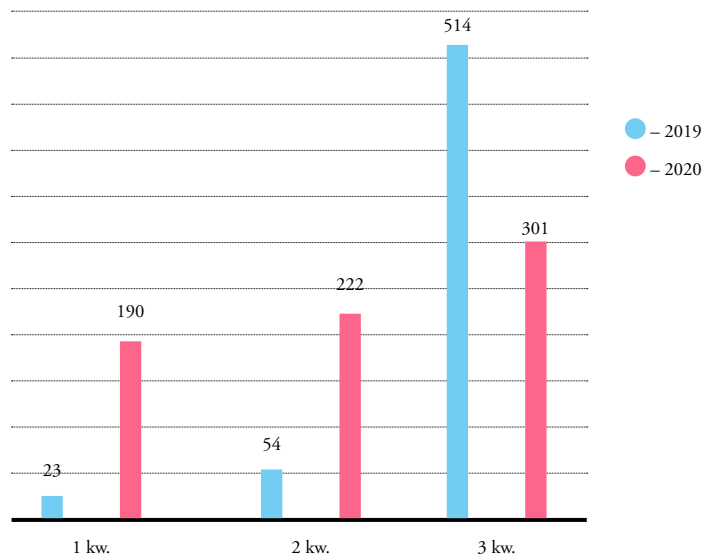
W reakcji na sytuację gospodarczą, Echo Investment przyjęło politykę ostrożniejszego podejścia do rozpoczynania nowych projektów. Obecnie decyzja o starcie budowy jest uzależniona od osiągnięcia wyższego niż wcześniej poziomu przedsprzedaży mieszkań, co przełoży się na kilkumiesięczne przesunięcia rozpoczęcia prac na niektórych projektach.

SPRZEDAŻ I PRZEKAZANIA MIESZKAŃ W ECHO INVESTMENT [W SZT.]

SPRZEDAŻ



PRZEKAZANIA



8.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent, największa prywatna firma oferująca mieszkania na wynajem w Polsce, w sierpniu 2020 r. otworzyła pierwszą inwestycję w stolicy R4R Warszawa Browary, gdzie rozpoczęła wynajem mieszkań i przekazanie kluczy pierwszym mieszkańcom. W projekcie znajduje się 450 lokali.

Firma Resi4Rent powstała w 2018 r. Jest wspólnym przedsięwzięciem Echo Investment, które posiada 30% udziałów, oraz jednej z wiodących, międzyna-

rodowych firm zarządzających funduszami, która kontroluje 70%. Echo Investment jest deweloperem projektów dla Resi4Rent oraz świadczy dla platformy niektóre usługi, jak np. poszukiwanie i zakup działek. Łącznie w gotowych budynkach Resi4Rent w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu znajduje się ponad 1 250 mieszkań do wynajęcia. Strategicznym celem jest zbudowanie platformy 10 tys. mieszkań na wynajem do 2025 r.



Resi4Rent Warszawa Browary – pierwszy gotowy projekt Resi4Rent w Warszawie



Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

09

9.1 Rynek biurowy w Polsce



W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 r. na rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce deweloperzy dostarczyli ponad 530 tys. mkw., w tym 305 tys. mkw. przypadło w udziale ośmiu głównym rynkom regionalnym (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Katowice, Lublin i Szczecin) – wynika z badań AXI Immo. W Warszawie w tym czasie oddano do użytku 231 tys. mkw. Nowa podaż wraz z umiarkowanym popytem spowodowała, że obecnie dostępnych od ręki jest ponad 1,2 mln mkw. powierzchni biurowej.

Na koniec III kw. 2020 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych osiągnęła poziom ponad 11,5 mln mkw. Według analityków Colliers International, rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży w minionym kwartale był Wrocław, gdzie oddano do użytku trzy projekty biurowe o łącznej powierzchni ponad 48,9 tys. mkw., w tym pierwszą fazę West 4 Business Hub Echo Investment.

Współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł 9,6% (wzrost o 1,7 p.p. w porównaniu do II kw. 2020 r. i o 1,4 p.p. w porównaniu do III kw. 2019 r.), co przekłada się na ok. 560 tys. mkw. Wśród miast regionalnych, najniższy poziom pustostanów zaobserwowano w Katowicach (7%).

W III kw. 2020 r. popyt na powierzchnię biurową na dziewięciu największych rynkach w kraju wyniósł prawie 240 tys. mkw., co oznacza spadek o 52% w porównaniu do III kw. 2019 r. W strukturze zawartych umów wyraźnie wzrasta udział renowacji – w Warszawie wyniosły one 48% zawartych umów (tyle samo, co nowe umowy) a w miastach regionalnych - aż 52%. Dynamicznie rośnie również ilość powierzchni oferowanej na podnajem, która na koniec III kw. 2020 r. wyniosła ok. 106 tys. mkw. w Warszawie oraz ponad 100 tys. mkw. w miastach regionalnych.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Echo Investment ma w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ok. 120 tys. mkw. W ostatnich tygodniach pozwolenie na użytkowanie otrzymały budynki Face2Face II w Katowicach i West 4 Business Hub I we Wrocławiu.

W sierpniu pozwolenie na użytkowanie otrzymał ostatni i największy budynek biurowy Browarów Warszawskich - Biurach przy Warzelni. Do najemców budynku należą Grupa Żywiec i kancelaria Allen&Overy. Również w sierpniu Echo Investment zakończyło budowę pierwszego budynku West 4 Business Hub we Wrocławiu, do którego wprowadzają się pierwsi najemcy.

We wrześniu w Łodzi Echo Investment rozpoczęło budowę dwóch budynków biurowych w Fuzji, które będą miały łącznie ok. 20 tys. mkw. powierzchni najmu. Ich głównym najemcą będzie Fujitsu. Ważnym wydarzeniem dla wrocławskiego projektu MidPoint71 było z kolei pozyskanie kredytu na budowę. W lipcu PKO Bank Polski udzielił na ten projekt 54,4 mln EUR kredytu budowlanego, a także 7 mln zł kredytu VAT. MidPoint71, który powstaje przy ul. Powstańców Śląskich i będzie oferował 37 tys. mkw. powierzchni biurowej.

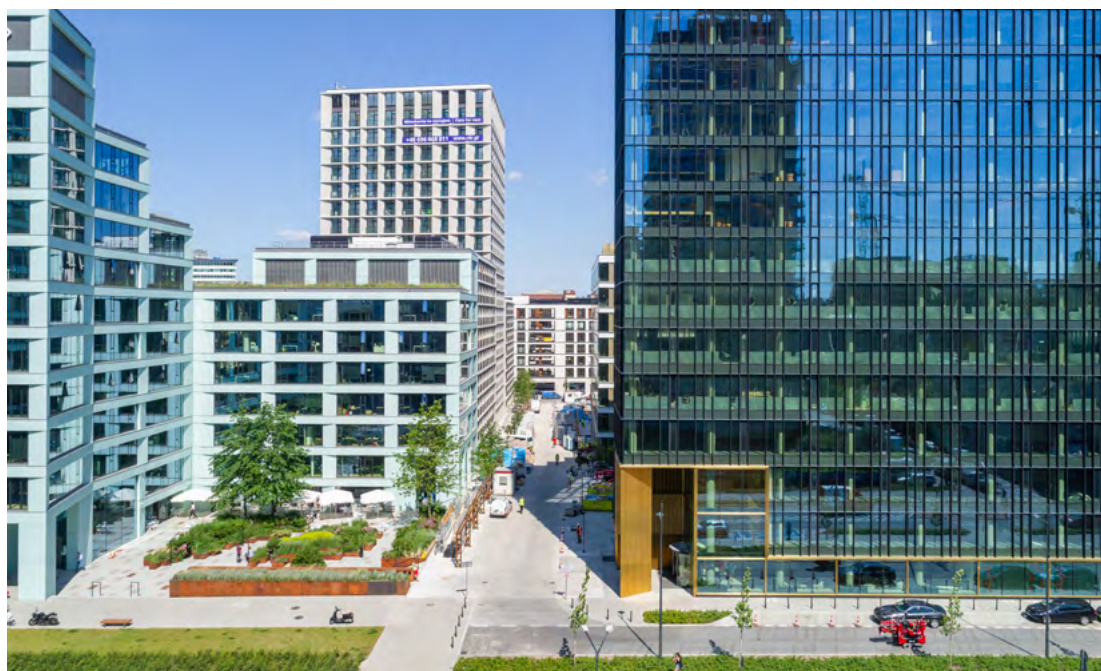
Ze względu na stan epidemiologiczny, Echo Investment wdrożyło dodatkowe środki ostrożności i pod-

wyższone standardy BHP. Co więcej, architekci i konstruktorzy Echo Investment przeanalizowali swoje dotychczasowe założenia projektowe pod względem nowych wymogów i zaleceń higienicznych. W wyniku przeprowadzonych badań, firma wdraża do budowanych i planowanych budynków program „zdrowe biurowce”, czyli szereg nowych rozwiązań odpowiadających na post-covidowe potrzeby. Pilotażowymi projektami, w których rozpoczęto wdrażanie najważniejszych innowacji są React w Łodzi (technologia oczyszczania powietrza w wentylacji z drobnoustrojów i wirusów) i wrocławski West 4 Business Hub (aplikacja do poruszania się po budynku, optymalizująca ruch pracowników i gości oraz wyznaczająca bezpieczne ścieżki). Po udanym pilotażu nowoczesnej technologii filtrowania powietrza w systemach wentylacyjnych, Echo Investment podjęło decyzję o zastosowaniu tej samej technologii w kilku kolejnych biurowcach.

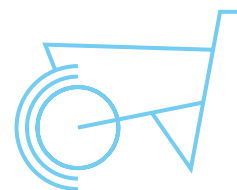
CitySpace, polski operator elastycznych biur serwisowanych należący do Echo Investment, kontynuuje dynamiczny rozwój. Firma otworzyła dodatkowe biura w Warszawie i powiększa centra we Wrocławiu i Gdańsku. Operator dysponuje obecnie 18 tys. mkw. powierzchni elastycznej w 5 miastach Polski.



Szczegółowe informacje o kredycie znajdują się w punkcie 6.6 na stronie 17.



Prace budowlane w kompleksie Browarów Warszawskich zakończą się już w 4. kwartale 2020 r.



Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

10

10.1 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce








W III kw. 2020 r. sieci handlowe i obiekty handlowe były skoncentrowane na działaniach służących odbudowywaniu sprzedaży. Aktywność przynosiła efekty: odwiedzalność i obroty stopniowo rosły. W ciągu trzech pierwszych kwartałów na rynku pojawiło się ponad 140 tys. mkw. nowej powierzchni handlowej, natomiast dostarczenie kolejnych 120 tys. mkw. jest zapowiedzianych do końca roku. W konsekwencji szacuje się, że nowa podaż w 2020 r. wyniesie jedynie o 10% mniej niż w roku poprzednim, co pokazuje, że pandemia Covid-19 nie spowodowała opóźnień w projektach na zaawansowanym etapie planowania lub budowy. Rynek handlowy intensywnie rozwija się w kierunku segmentu szybkich, podręcznych zakupów – tzw. „convenience”. Analiza poziomu pustostanów w 8 największych aglomeracjach Polski wskazuje na wzrost średniego wskaźnika o 0,7 p.p. w sierpniu 2020 r. względem końca 2019 r. To stosunkowo niewiele, biorąc pod uwagę nieco-

dzienną sytuację związaną z wpływem pandemii na funkcjonowanie rynku handlowego. Powyższe dane pochodzą z form CBRE i Cushman & Wakefield.

Zgodnie z danymi PRCH, odwiedzalność w centrach handlowych po wiosennym lock-downie systematycznie rosła, osiągając rekordowe 90% ubiegłorocznych wartości w ostatnim tygodniu sierpnia. O ile wrześniowe wyniki również przedstawiały się jeszcze bardzo optymistycznie, to od początku października, wraz ze wzrostem liczby nowych zachorowań w Polsce, odwiedzalność centrów handlowych zaczęła spadać i w tygodniach 5-11 i 12-18 października wyniosła 74-78%. Badania pokazują, że klienci nieco chętniej odwiedzają średnie i małe obiekty, natomiast w dużych i bardzo dużych centrach handlowych obserwuje się tendencję do wykonywania szybkich i planowanych zakupów z krótszym czasem przebywania na terenie danego obiektu.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



Galeria Młociny, Warszawa

10.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Najważniejszym wydarzeniem dla projektów handlowych Echo Investment w III kwartale było otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w warszawskiej Galerii Młociny. Był to jeden z najbardziej wyczekiwanych debiutów na polskim rynku, który od połowy sierpnia przyciąga do niej rzeszę klientów. Sprawdzenie marki do Polski to jeden z największych sukcesów działu leasingowego Echo Investment. Warszawski sklep Primark zajmuje blisko 3,7 tys. mkw. powierzchni handlowej na dwóch piętrach Galerii Młociny, która należy do Echo Investment w 30%. Pozostałe 70% jest kontrolowane przez spółkę EPP.

Wprowadzone na początku marca regulacje epidemiologiczne ograniczyły na kilka tygodni funkcjonowanie większości najemców centrów handlowych. Wyzwaniem działów leasingu i zarządzania Echo Investment było porozumienie się z najemcami co do zasad powrotu centrów handlowych do normalnego działania. Pomimo trudnych negocjacji oraz wielu kontrowersji na rynku, Echo Investment postawiło na możliwie szybkie porozumienie się z najemcami w katowickim Libero oraz warszawskiej Galerii Młociny, oraz jak najszybsze podjęcie działań, które doprowadzą do powrotu działania obu projektów do poziomów sprzed pandemii. Co ważne, w pierw-

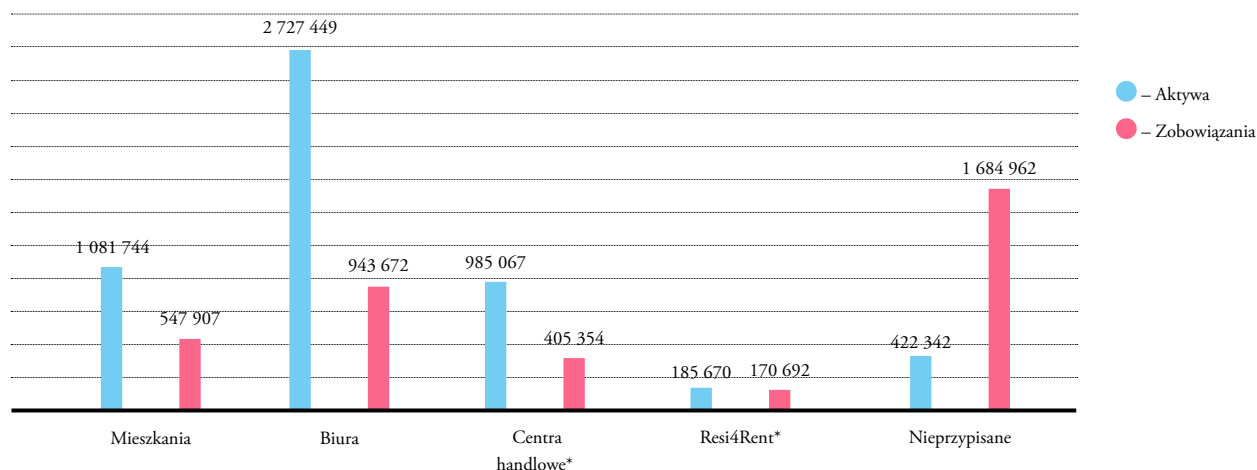
szych dniach funkcjonowania centrów handlowych, notowane obroty były na poziomie wyższym niż spodziewane na podstawie doświadczeń innych krajów. Historycznie wysoki był też współczynnik konwersji, czyli liczby odwiedzających do liczby dokonujących transakcji. To pokazuje odpowiedzialność klientów, którzy przychodzą do sklepów żeby dokonać konkretnych zakupów.

Wraz z drugą falą pandemii, rząd ponownie wprowadził znaczące ograniczenia w działalności najemców centrów handlowych od 7 listopada do 29 listopada. Obecnie w Libero działa 38 sklepów i punktów usługowych, które stanowią 26% wszystkich najemców. Echo Investment jest w stałym kontakcie ze wszystkimi najemcami. W porozumieniach z najemcami wypracowanych po pierwszym zamknięciu centrów handlowych są już wypracowane zapisy regulujące taką sytuację, które zakładają brak płatności czynszów za okres zamknięcia. Wspólnie z najemcami Echo Investment podjęło decyzję, że do rozmów o szczegółach powrotów do normalnej działalności siądą, kiedy znane będą bardziej precyzyjne terminy i zasady drugiego odmrażania gospodarki.



Otwarcie pierwszego w Polsce sklepu Primark w Galerii Młociny w Warszawie jest jednym z najważniejszych wydarzeń dla rynku handlowego w 2020 r.

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 30.09.2020 R. [TYS. PLN]



PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.09.2020	30.09.2019
Mieszkania	1 081 744	1 171 562
Biura	2 727 449	1 824 531
Centra handlowe*	985 067	981 704
Resi4Rent*	185 670	325 841
Nieprzypisane	422 342	355 782
Razem	5 402 271	4 659 421

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.09.2020	30.09.2019
Mieszkania	547 907	692 877
Biura	943 672	759 479
Centra handlowe*	405 354	339 694
Resi4Rent*	170 692	138 538
Nieprzypisane	1 684 962	1 351 726
Razem	3 752 586	3 282 314

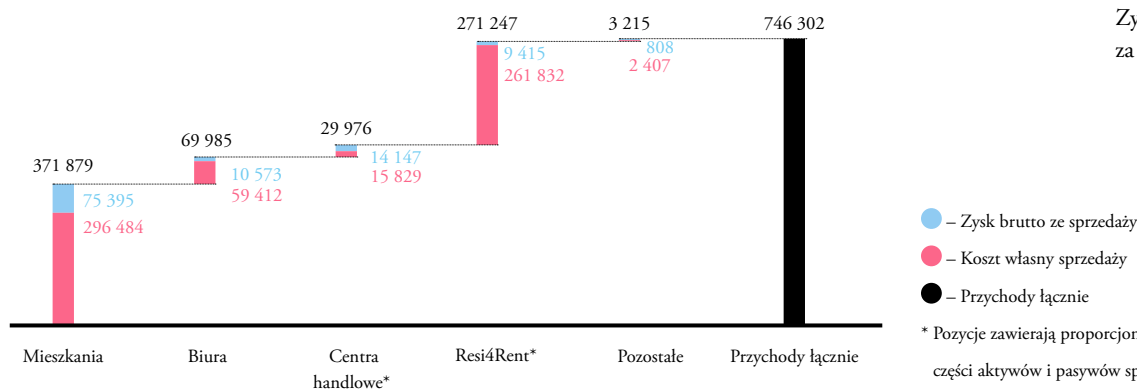
5 402 mln pln

Łączna wartość aktywów
na 30 września 2020 r.

3 753 mln pln

Łączna wartość zobowiązań
na 30 września 2020 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 1.01.2020 DO 30.09.2020 R. [TYS. PLN]



110 mln pln

Zysk brutto ze sprzedaży
za trzy kwartały 2020 r.

* Pozycje zawierają proporcjonalne do udziałów grupy Echo Investment części aktywów i pasywów spółek współkontrolowanych.

**PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH
SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA
OKRES OD 01.01.2020 DO 30.09.2020 R. [TYS. PLN]**

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Mieszkania	371 879	(296 484)	75 395
Biura	69 985	(59 412)	10 573
Centra handlowe	29 976	(15 829)	14 147
Resi4Rent	271 247	(261 832)	9 415
Pozostałe	3 215	(2 407)	808
Razem	746 302	(635 964)	110 338

SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	371 224	(295 063)	76 161
Wynajem	121	(2)	119
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	534	(1 028)	(494)
Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych	-	(391)	(391)
Razem	371 879	(296 484)	75 395

SEGMENT BIUROWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	31 950	(18 839)	13 111
Usługi (wykończenie)	37 225	(38 096)	(871)
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	810	(2 477)	(1 667)
Razem	69 985	(59 412)	10 573

SEGMENT HANDLOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	-	-	-
Wynajem	28 848	(13 317)	15 531
Usługi (prowadzenie budowy)	1 128	(2 505)	(1 377)
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	-	(7)	(7)
Razem	29 976	(15 829)	14 147

SEGMENT RESI4RENT [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	271 247	(261 832)	9 415
Razem	271 247	(261 832)	9 415

POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	1 575	(1 360)	215
Wynajem	379	(367)	12
Usługi	1 261	(680)	581
Razem	3 215	(2 407)	808

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
Osiedle KRK I Kraków, ul. Zapolskiej	9 800	218	67%	96,6	71,4	50%	I kw. 2020	III kw. 2021
Osiedle KRK II Kraków, ul. Zapolskiej	9 900	218	35%	95,1	68,3	33%	III kw. 2020	I kw. 2022
Bonarka Living I Kraków, ul. Puszkarska	8 000	143	34%	67,9	48,3	25%	III kw. 2021	IV kw. 2021
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	14 200	282	67%	105,1	80,5	74%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Jarzębinowe VII Łódź, ul. Okopowa	6 100	105	92%	36,4	28,4	73%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Jarzębinowe VIII Łódź, ul. Okopowa	6 100	101	46%	38,8	28,7	28%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Apartamenty Esencja Poznań, ul. Grabary	12 500	260	84%	116,8	87,4	75%	I kw. 2019	IV kw. 2021
Nasze Jeźyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	88%	57,8	44,5	61%	III kw. 2019	I kw. 2021
Nasze Jeźyce II Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 200	162	60%	63,9	49,0	42%	III kw. 2019	II kw. 2021
Osiedle Enter I a Poznań, ul. Naramowice	6 400	118	64%	41,3	30,7	41%	I kw. 2020	IV kw. 2021
Apartamenty przy Warzelni (Browary Warszawskie E) Warszawa, ul. Grzybowska	5 700	81	78%	113,4	72,3	88%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
Osiedle Reset II Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	255	99%	119,3	95,9	92%	IV kw. 2018	III kw. 2020
Stacja Wola I Warszawa, ul. Ordon	20 000	387	73%	201,7	141,8	52%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Stacja Wola II Warszawa, ul. Ordon	13 700	249	20%	135,4	95,4	28%	III kw. 2020	II kw. 2022
Stacja 3.0 Wrocław, ul. Mińska	12 000	242	48%	91,1	69,0	80%	III kw. 2019	IV kw. 2020
Razem	152 300	2 963		1 380,6	1 011,6			

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
Bonarka Living II Kraków, ul. Puszkarska	17 900	330	155,6	109,4	18%	III kw. 2021	II kw. 2023
ZAM I Kraków, ul. Rydlówka	6 300	115	61,7	44,9	29%	IV kw. 2020	II kw. 2022
ZAM II Kraków, ul. Rydlówka	5 400	98	59,4	45,2	22%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Fuzja II Łódź, ul. Tymienieckiego	12 400	240	92,3	68,6	12%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Fuzja III Łódź, ul. Tymienieckiego	9 000	152	74,3	53,3	10%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Wodna 17-19 Łódź, ul. Wodna	12 900	234	84,3	62,7	11%	II kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter I b Poznań, ul. Sielawy	6 000	104	37,6	28,4	14%	IV kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Enter II Poznań, ul. Sielawy	9 400	157	60,6	43,3	12%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle Enter III Poznań, ul. Sielawy	9 600	159	62,2	45,2	11%	III kw. 2021	II kw. 2023
Apartamenty Esencja II Poznań, ul. Garbary	6 500	130	63,3	49,0	18%	III kw. 2021	I kw. 2023
Stacja Wola III Warszawa, ul. Ordonia	14 900	270	147,8	103,0	27%	II kw. 2021	I kw. 2023
Kabaty Warszawa, al. KEN	17 500	299	213,2	152,0	28%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Razem	127 800	2 288	1 112,3	804,9			

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	Uwagi
R4R Wrocław Rychtalska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	III kw. 2019	Własność Resi 4 Rent
R4R Łódź Wodna Łódź, ul. Wodna	7 800	219	4,9	52,4	IV kw. 2019	Własność Resi 4 Rent
R4R Wrocław Kępa Mieszczkańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2020	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Browary Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,6	187,6	III kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budunku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Razem	47 500	1 240	36,7	393,1		

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	Uwagi
R4R Warszawa Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	11,1	111,9	I kw. 2019	I kw. 2021	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Woronicza Warszawa, ul. Woronicza	7 900	229	6,2	60,7	II kw. 2019	VI kw. 2020	Własność Resi 4 Rent
R4R Poznań Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,2	III kw. 2019	III kw. 2021	Własność Resi 4 Rent
R4R Gdańsk Kołobrzaska Gdańsk, ul. Kołobrzaska	10 200	301	8,9	88,7	III kw. 2019	II kw. 2021	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Żwirki Warszawa, ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	5,0	52,7	III kw. 2020	III kw. 2022	Własność Resi 4 Rent
R4R Kraków Puskarska Kraków, ul. Puskarska	5 000	149	3,5	37,0	III kw. 2020	II kw. 2022	Przedwstępna umowa zakupu działki
Razem	46 300	1 372	38,5	393,2			

PROJEKTY PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowa- ne roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
R4R Kraków 3- Maja Kraków, ul. 3- Maja	12 100	387	9,8	106,1	I kw. 2021	III kw. 2022	Własność Resi 4 Rent
R4R Warszawa Wilanowska Warszawa, al. Wilanowska	12 400	407	11,5	129,4	IV kw. 2020	IV kw. 2022	Własność Resi 4 Rent
R4R Póhoskiego Warszawa Warszawa, ul. Póhoskiego	8 600	304	8,3	90,1	II kw. 2021	I kw. 2023	Własność Resi 4 Rent
R4R Kraków Jana Pawła Kraków, al. Jana Pawła II	9 400	296	7,2	77,0	II kw. 2021	II kw. 2023	Własność Resi 4 Rent
R4R Wrocław Jaworska Wrocław, ul. Jaworska	12 900	399	10,4	110,2	III kw. 2021	II kw. 2023	Przedwstępna umowa zakupu działki
Razem	55 400	1 793	47,2	512,8			

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 beczynszowe (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
Moje Miejsce I Warszawa, ul. Beethovena	18 900	92%	3,4	159,1	97%	30,7	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Face 2 Face I Katowice, ul. Grundmanna	20 400	88%	3,7	153,2	88%	56,3	IV kw. 2019	
West 4 Business Hub I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	43%	2,7	115,7	79%	23,5	III kw. 2020	
Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) Warszawa, ul. Grzybowska	29 500	57%	7,2	336,1	75%	268,4	III kw. 2020	
Biura przy Willi (Browary Warszawskie K) Warszawa, ul. Grzybowska	16 600	65%	4,1	181,0	85%	175,8	II kw. 2020	
Razem	101 000		21,1	945,1		554,7		

PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Solidarności Gdańsk, ul. Nowomiejska	25 400		4,3	189,0	16%		IV kw. 2019	II kw. 2023	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grundmanna	26 200	92%	4,6	204,3	76%	50,7	IV kw. 2018	IV kw. 2020	
React I Łódź, ul. Piłsudskiego	15 000	23%	2,6	109,2	47%	14,8	II kw. 2019	III kw. 2021	
Fuzja C i D Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	82%	3,4	148,9	9%	14,0	III kw. 2020	I kw. 2022	
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Beethovena	17 100	21%	3,1	145,8	69%	16,9	II kw. 2019	IV kw. 2020	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Wrocław, Midpoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 200	22%	6,7	292,3	27%	73,8	IV kw. 2019	IV kw. 2021	
Razem	139 800		24,7	1 089,5		170,2			

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
Piotra Skargi Katowice, ul. P. Skargi/Sokolska	26 600	4,6	177,9	8%	III kw. 2021	I kw. 2023
Brain Park I oraz II (Al. Pokoju) Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	44 700	8,4	393,0	20%	I kw. 2021	I kw. 2023
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	51 500	9,0	443,7	7%	III kw. 2022	IV kw. 2024
React II Łódź, ul. Kilińskiego / al. Piłsudskiego	25 900	4,4	183,8	7%	III kw. 2022	I kw. 2024
React III Łódź, ul. Kilińskiego / al. Piłsudskiego	13 000	2,2	97,2	6%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Fuzja I, J Łódź, ul. Tymienieckiego	10 200	1,7	81,2	7%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Swobodna Wrocław, ul. Swobodna	46 000	8,5	382,7	12%	II kw. 2022	III kw. 2024
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	23 100	4,0	168,6	12%	II kw. 2021	IV kw. 2022
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 100	5,7	236,5	12%	II kw. 2022	II kw. 2024
West 4 Business Hub IV Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	11 500	2,0	87,1	11%	III kw. 2024	III kw. 2025
Razem	285 600	50,5	2 251,7			

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
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	98%	9,3	390,4	100%	178,2	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	95%	22,4	1 285,5	97%	* 26,9	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70%
Razem	129 200		31,7	1 675,9		205,1		

* Dotyczy 30% udziałów w projekcie.

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 funkcję biurową, mieszkaniową, handlową i usługową. Projekt należy w 30% do Echo Investment oraz w 70% do EPP
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania, biura i handel
Łódź, ul. Tymienieckiego	19 200	21 600	działka pod biura i usługi
Warszawa, al. KEN	29 700	32 000	działka pod funkcję handlową, usługową i rozrywkową
Warszawa, ul. Antoniewska	14 100	10 000	działka pod mieszkania
Kraków, Al. Pokoju	4 000	18 500	sprzedana w IV kwartale 2020 r.
Razem	197 200	392 100	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Katowice, ul. Rzepakowa / Jankego	26 200	sprzedana w IV kwartale 2020 r.
Radom, Beliny	6 300	przedwstępna umowa sprzedaży
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	działka pod funkcję edukacyjną
Zabrze, Miarki	8 100	
Razem	125 300	

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2020 r. – zakupy nieruchomości

13

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2020 R.

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

W 2020 r. grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 36 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Wartość zawartych transakcji wyniosła 39 mln zł. Dodatkowo grupa zabezpieczyła od początku roku umowami przedwstępnymi działki pozwalające wybudować ok. 305 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, mieszkaniowej na wynajem, biurowej i handlowej.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.



Szczegóły dotyczące podpisanych umów przedwstępnych zakupu działek od grupy Tesco są opisane na str. 15 w punkcie 6.3.

1 114_{pln}

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

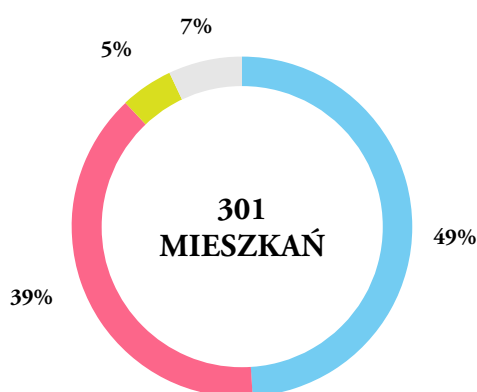
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2020 r.

14

Przychody z tytułu przekazania klientom 301 mieszkań.

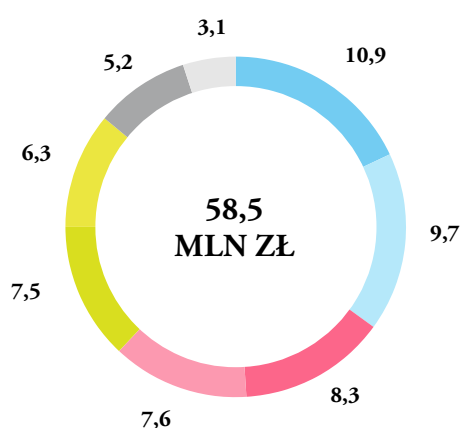
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 58,5 mln zł.

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



- – Warszawa, Reset II
- – Warszawa, Moje Miejsce
- – Warszawa, Widoki Mokotów
- – Pozostałe

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



- – Face2Face II, Katowice
- – Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH), Warszawa
- – MidPoint 71, Wrocław
- – Face2Face I, Katowice
- – Biura przy Willi (Browary Warszawskie K), Warszawa
- – Libero, Katowice
- – Fuzja CD, Łódź
- – Pozostałe

Wycena wartości projektów współkontrolowanych - Galeria Młociny w Warszawie, Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent.

Zysk z przekazania projektu R4R Warszawa Browary Warszawskie do Resi4Rent.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

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) oraz Widoki Mokotów 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 Willi (Browary Warszawskie K) w Warszawie;
- Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH) w Warszawie;
- Moje Miejsce I oraz II w Warszawie.

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

- Face 2 Face I oraz II w Katowicach;
- 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.

17.1 Polityka dywidendowa

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

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

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

17.2 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2019 r.

Zarząd Echo Investment podjął 11 września 2019 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2019. Łączna kwota zaliczki dywidendowej wyniosła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Nie przekroczyła ona połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2019 r. powiększonego o kapitał rezerwowy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy (Fundusz Dywidendowy) oraz pomniejszonego o niepokryte straty i wartość akcji własnych. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 21 października 2019 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 14 października 2019 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment z 13 sierpnia 2020 r. zdecydowało o przeznaczeniu zysku za 2019 r., w następujący sposób:

- zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2019 w wysokości 21 412 312,65 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 184 932 978,35 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy;
- na poczet dywidendy zaliczona została kwota 206 345 291 zł, wypłacona 21 października 2019 r. tytułem zaliczki dywidendowej;
- dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, w związku z czym zdecydowano, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2019.

0,50_{pln}

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

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 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1/2016*	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%
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	PL0017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PL0017000020	PKO TFI Parasolowy	100 000	05.08.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
Razem			788 060		

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%
Razem			433 832		
Obligacje razem			1 221 892		

*Spłacone zgodnie z terminem zapadalności.

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie są zabezpieczone. Wszystkie są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu (ASO) Catalyst: obligacje dla inwestorów indywidualnych na platfor-

mie GPW ASO Catalyst, natomiast dla inwestorów indywidualnych - BondSpot ASO Catalyst.

W ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł we współpracy z mBankiem S.A., 2 czerwca 2020 r. Echo Investment wyemitowało obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 150 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosi 10 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31

maja 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu wykupu po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Jednocześnie 1 czerwca 2020 r. spółka nabyła w celu umorzenia 1 005 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00258, 9 340 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00282 oraz 349 sztuk obligacji oznaczonych kodem PLECHPS00308. Jednostkowa wartość nominalna każdej obligacji wynosiła 10 tys. zł.

Emisja obligacji dla inwestora instytucjonalnego

Echo Investment wyemitowało 5 sierpnia 2020 r. czteroletnie obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł, które zostały objęte przez Fundusz Inwestycyjny PKO Parasolowy – FIO. Obligacje kuponowe na okaziciela zapadają 5 sierpnia 2024 r. Ich oprocentowanie ustalone jest w oparciu o zmienną stawkę sześciomiesięcznego WIBOR powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone i są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Emisja obligacji denominowanych w euro

Zarząd Echo Investment 3 września 2020 r. zawarł umowę emisyjną z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., ustanawiającą program emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 100 mln EUR. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. W dniu emisji obligacje będą

rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, denominowane w EUR i oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej o okresie zapadalności nie dłuższym niż 5 lat. Ostateczne parametry obligacji będą ustalone w drodze rozmów z inwestorami i będą podlegały zatwierdzeniu przez zarząd spółki.

Obligacje denominowane w euro pomogą ustabilizować bilans Echo Investment pod względem wahań kursowych. Znacząca część aktywów Grupy to budowane i gotowe nieruchomości komercyjne denominowane na rynku w euro. Po stronie pasywów zadłużenie w euro jest proporcjonalnie mniejsze, przez co wyniki grupy są zniekształcane przez wahania kursów.

Echo Investment wyemitowało pierwszą transzę obligacji denominowanych w euro 23 października. Wartość emisji wyniosła 40 mln EUR, a termin zapadalności to 23 października 2024 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stałą stopę procentową wynoszącą 4,5% w skali roku. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. W dniu emisji obligacje przydzielono 41 inwestorom instytucjonalnym.

Emisja prywatna

Echo Investment 28 października 2020 r. wyemitowało także krótkoterminowe obligacje dla prywatnego inwestora o wartości 12,8 mln EUR (poza wyżej opisanym programem emisji w euro). Data zapadalności tych obligacji to 31 października 2021 r.

18.2 Kredyty inwestycyjne

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30 WRZEŚNIA 2020 R.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K.	Santander Bank Polska S.A. / BNP Paribas Bank Polska S.A.	67 566 EUR	66 890 EUR	Marża + EURIBOR 3M	22.11.2022
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. / PKO BP S.A. / Bank Gospodarstwa Krajowego	56 100 EUR	56 100 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	38 414 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023
			16 000 PLN	1 376 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary KGH), Warszawa	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Pekao S.A.	87 386 EUR	51 396 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027
			17 000 PLN	3 353 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	12 343 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2023
			4 000 PLN	338 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	38 463 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2023
			18 000 PLN	1 729 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2021
React I, Łódź	React - Dagnall Sp. z o.o. SKA	BNP Paribas Bank Polska S.A.	19 200 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	01.12.2022
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	01.12.2022
Midpoint 71, Wrocław	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	54 400 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2026
			7 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2023
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	50 000 EUR	48 200 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.	77 600 PLN	70 500 PLN	Marża + WIBOR 1M	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	20 127 PLN	Marża + WIBOR 1M	27.06.2027
Razem			470 559 EUR	311 806 EUR		
			203 090 PLN	97 423 PLN		

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

**Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 69 mln EUR.

Kredyty inwestycyjne są zabezpieczone standardowymi zabezpieczeniami takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych,

umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

18.3 Linie kredytowe

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	63 804	WIBOR 1M + marża	30.10.2020
Alior Bank S.A.	45 000	45 000	WIBOR 3M + marża	15.03.2021
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	74 634	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
Razem	220 000	183 438		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2020 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 1,6 mln PLN.

** W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln PLN Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln PLN oraz sublimit do kwoty 25 mln PLN przeznaczony na gwarancje. Na 30 września 2020 r. dostępny limit na gwarancje wynosił 24,5 mln PLN. .

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 WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]

Wystawiający	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 523	do 04.07.2026	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.J.	11 317	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do 01.08.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 2.08.2018 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 27.09.2017 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing S.A.	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki Supersam City Space - GP Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 06.12.2017 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Grenkeleasing Sp. z o.o.	297	do 22.11.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Tryton - City Space GP Sp z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 22.11.2018 r.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 05.02.2024	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp z o.o. Sp.K. wynikających z umowy najmu zawartej 5.02.2019 r.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	31 918	do 21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy sprzedaży.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o. / Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg - HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	do 31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo -113 Sp z o.o. Sp.K. wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Razem		198 320		

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

19.2 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	27 161	do 31.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease) dotyczących biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	542	do 31.07.2021	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	41 305	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	43 087	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 431	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	A4 Business Park Sp. z o.o.	24 898	do 26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	39 383	do 21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	42 099	do daty konkursu kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Barea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	80 922	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	27 161	do 4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania spółki Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. SKA (projekt Midpoint 71) wynikających z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 282	do 15.11.2020	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Pekao S.A.	14 147	do 30.09.2021	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Resi4Rent: Łódź Wodna, Wrocław Rychtalska, Warszawa Browary Warszawskie, Wrocław Kępa Mieszczańska.
Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	39 224	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczek wpłaconych przez spółki R4R zgodnie z przedwstępnyimi umowami sprzedaży nieruchomości Browary Warszawskie E w Warszawie.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]**

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	103 766	do 31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 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.	LUX Europa III S.a.r.l.	99 319	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	49 795	do 3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	801	do 28.02.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4.11.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	818	do 31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	1 259	do 09.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo -113 Sp. z o.o. Sp.K.	53	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo-SPV 7 Sp. z o.o.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	44	do 28.02.2021	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Pekao S.A.	72 332	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Bank Millennium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Bank Millennium S.A.	4 844	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	1 114	do 30.06.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r.
Echo Investment S.A.	Pekao S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]**

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.
Echo Investment S.A.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	36 517	do 9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za spółkę Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A.	Berea Sp. z o.o.	21	do 22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Berea Sp. z o.o.	110	do 29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Skua Sp. z o.o.	24	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Horta Sp. z o.o.	594	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona przez PKO Bank Polski S.A. na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Echo Investment S.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	nie dotyczy	do 30.06.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. pomiędzy Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA a Tesco (Polska) Sp. z o.o. Ze względów na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	Topaz Jewel Sp. z o.o.	6 790	do chwili zapłaty zadatku, nie później niż do 31.04.2021	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca wykonanie zobowiązania Cinema Asset Manager – Grupa Echo Sp. z o.o. SKA do zapłaty zadatku na rzecz Topaz Jewel Sp. z o.o. na poczet umowy nabycia nieruchomości Tesco (ul. Kapelanka) w Krakowie.
Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	783	do 31.01.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.K.	382	do 31.01.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space – GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	368	do 19.11.2020	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Fuzja B w Łodzi.
Echo Investment S.A.	Nobilis - Business House Sp. z o.o.	590	do 31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z aneksu do umowy najmu. Wystawiona w EUR.
Echo - SPV 7 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.
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	39 000	do 31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	19 669	do 31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów bezzwrotnych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2020 R. [TYS. PLN]**

Gwarant	Na rzecz	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Womak Delta Sp. z o.o.	29	14.07.2021	Gwarancja czynszowa - biuro sprzedaży mieszkań we Wrocławiu.
Santander Bank Polska S.A.	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	461	do 20.12.2020	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Apartamenty Esencja w Poznaniu.
Razem		1 215 042		

**ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT
W III KWARTALE 2020 R. [TYS. PLN]**

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	02.07.2020	22 634	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	04.08.2020	1 386	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Reset II w Warszawie.
Udzielenie	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	14.07.2020	818	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Nobilis - Business House Sp. z o.o.	14.07.2020	590	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z uneksu do umowy najmu. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	22.07.2020	39 000	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w PLN.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	22.07.2020	19 669	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A.	PDG MA-SKI Auto Parksystemy Sp. z o.o.	17.09.2020	461	Zabezpieczenie płatności z tytułu wykonania i dostarczenia parkliftów w inwestycji Apartamenty Esencja w Poznaniu.
Udzielenie	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Womak Delta Sp. z o.o.	14.07.2020	29	Gwarancja czynszowa - biuro sprzedaży mieszkań we Wrocławiu
Przedłużenie	PKO BP S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	31.07.2020	542	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Przedłużenie i zmniejszenie sumy	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	20.10.2020	103 766	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.

Wpływ wyników za trzeci kwartał 2020 r. na realizację prognoz finansowych

20

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

21

Od 1 stycznia do 30 września 2020 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

22

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

Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Echo Investment S.A. oraz jej grupy kapitałowej

Działalność grupy kapitałowej Echo Investment S.A. jest obciążona wieloma ryzykami makroekonomicznymi oraz środowiskowymi, związanymi z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowaniami na COVID-19. Wprowadzone w drugim i czwartym kwartale ograniczenia bezpośrednio wpłynęły na przebieg procesów biznesowych oraz organizację pracy grupy. Zarząd Echo Investment S.A. opublikował 17 marca 2020 r. komunikat bieżący dotyczący wpływu pandemii na działalność Spółki, w którym wymienił potencjalne obszary wpływu oraz wiążące się z tym ryzyka. W związku z tzw. drugą falą pandemii, od 7 listopada 2020 r. rząd ponownie wprowadził część ograniczeń, z czego najważniejsze dla działalności spółki to ograniczenie działalności sklepów w centrach handlowych (z wyjątkiem sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z żywnością dla zwierząt i usług). Poniżej przedstawione są szczegółowy opis ryzyk oraz informacja o zarządzaniu nimi w grupie Echo Investment.

Zabezpieczenie funkcjonowania spółki

Wprowadzenie obostrzeń w funkcjonowaniu gospodarki i społeczeństwa w połowie marca 2020 r. spowodowało, że zdecydowana większość firm i organizacji – w miarę możliwości – zdecydowała się na ograniczenie działania lub przejście w tryb pracy zdalnej. W przypadku Echo Investment sytuacja była na bieżąco monitorowana przez kadrę zarządzającą oraz powołany – zgodnie z wewnętrznymi procedurami – sztab kryzysowy. Spółka skupiła się na następujących działaniach:

1. Zabezpieczenie pracownikom możliwości pracy zdalnej.
2. Zabezpieczenie ciągłości działania podstawowych funkcji spółki.
3. Zabezpieczenie biur oraz placów budowy w dodatkowe środki ochrony osobistej.
4. Opracowanie i wdrożenie procedur awaryjnych.
5. Stałe, codzienne telekonferencje kadry zarządzającej w celu podejmowania bieżącej analizy ryzyk i bieżących decyzji.
6. Opracowanie i wdrożenie procedur ostrożnościowych po powrocie pracowników do biur.
7. Przyspieszenie planu digitalizacji, w szczególności w systemie księgowania.

Grupa przeprowadziła również szereg analiz i badań, by poznać preferencje klientów, współpracowników, studentów uczelni (przyszłych pracowników) dotyczących pracy zdalnej oraz wpływu pandemii na zmianę preferencji i zachowań konsumenckich. To umożliwiła dostosowanie oferty i działań marketingowych do nowych warunków.

Od zakończenia pierwszego lock-downu niemal wszystkie funkcje spółki pracują w reżimie bezpieczeństwa, który został jeszcze bardziej zaostrzony od września, gdy liczba zachorowań gwałtownie wzrosła. Niemal wszystkie zespoły pracują zmianowo, fizyczne spotkania oraz podróże służbowe zostały ograniczone do minimum, w biurach spółki obowiązuje zasada zachowania dystansu, obowiązek stosowania maseczek i dezynfekcji rąk. Sformowany został sztab kryzysowy, który permanentnie monitoruje sytuację stabilności działania spółki. W zespole HR dedykowane osoby zajmują się monitorowaniem zachorowań pracowników, identyfikowaniem ryzyka, ustalaniem linii ryzykownych kontaktów oraz wsparciem zakażonych (lub podejrzewanych o zakażenie) pracowników.

Ciągłość prac na budowach

Z punktu widzenia biznesowego, w czasie zamrożenia gospodarki najważniejszym zadaniem dla Zarządu było zabezpieczenie ciągłości prac na wszystkich placach budowy. Spółka wprowadziła na budowach dodatkowe procedury awaryjne na wypadek stwierdzenia zachorowania, doposażyła wszystkie budowy w środki ochrony osobistej, żele antybakteryjne, maseczki i materiały informacyjne. Zarząd prowadził również codzienny monitoring liczby pracowników na poszczególnych budowach, a w razie zagrożenia ciągłości – był przygotowany na wprowadzenie na place budowy dodatkowych pracowników. Monitorowano stan dostaw materiałów i ryzyka z tym związane, wdrożony został plan zabezpieczenia dostaw poprzez dostawy wyprzedzające bezpośrednio na plac budowy, szczególnie z zakresie urządzeń i materiałów z zagranicy, których transport do Polski mógł być z powodu wirusa zagrożony lub opóźniony. W efekcie wszystkie budowy utrzymały niezakłóconą działalność.

W ramach przygotowań do drugiej fali pandemii, spółka wdrożyła dla wszystkich budów plan utrzymania ciągłości biznesu. Zespoły na budowach zostały podzielone w taki sposób, by dwie grupy pracowały w jednej lokalizacji, a w razie zarażenia w jednym zespole, ciągłość budowy mogła być zapewniona przez drugi zespół. Zabezpieczenie awaryjne na mniejszych budowach, gdzie nie ma możliwości podzielenia zespołu, jest zapewnione przez zespoły z innych projektów lub – w ostateczności – przez wynajęte zespoły zewnętrzne. Na budowach utrzymywany jest ścisły reżim sanitarny – ograniczenie spotkań, odprawy prowadzone na zewnątrz, utrzymywanie dystansu społecznego, badanie temperatury, ograniczenie wizyt osób zewnętrznych (listonoszy, kurierów) do wydzielonej strefy w biurze budowy, dezynfekcja i wprowadzenie urządzeń medycznych do filtrowania powietrza w najbardziej narażonych miejscach (np. salach spotkań).

Ze względu na spodziewane zmniejszenie popytu na usługi budowlane w przyszłości, Zarząd podjął działania w celu zmniejszenia kosztów usług budowlanych oraz materiałów. Podjęte zostały negocjacje i szereg inicjatyw oszczędnościowych, w wyniku których koszty na poszczególnych projektach mogą zmniejszyć się nawet do 10%. Efekty tych procedur są już widoczne przy kontraktacjach kolejnych robót budowlanych. Spółka zauważa zwiększoną liczbę firm budowlanych zgłaszających się do konkretnych przetargów. Zwiększenie konkurencyjności powoduje też lepszą pozycję negocjacyjną po stronie zamawiających.

Zabezpieczenie płynności finansowej Grupy

Priorytetem dla zabezpieczenia Grupy w czasie zamknięcia oraz w obliczu potencjalnego spowolnienia gospodarczego, było zabezpieczenie płynności finansowej. Zarząd podjął w tym celu szereg czynności, jak m.in.:

- zaangażowanie zespołów operacyjnych w planowanie przepływów finansowych na większą skalę niż dotychczas;
- przegląd budżetów wszystkich działów i ograniczenie kosztów;
- ograniczenie do minimum nowych zatrudnień;
- ograniczenie benefitów pracowniczych i rezygnacja z wypłat premii dla znaczącej części pracowników;
- zminimalizowanie w firmie liczby dni zaległych urlopów przysługujących pracownikom;
- odroczenie płatności składek ZUS;
- odroczenie terminu płatności opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, na podstawie tzw. Tarcz Antykryzysowych;
- bieżąca i stała analiza wpływów ze sprzedaży mieszkań;
- bieżąca i stała analiza stanu należności z tytułu czynszów w gotowych biurach oraz innych należności;

- przeprowadzenie analizy banku ziemi i rozpoczęcie procesu sprzedaży nieruchomości spoza głównego obszaru strategii firmy (sprzedano działkę u zbiegu ul. Chłodnej i Wroniej w Warszawie oraz teren inwestycyjny w Katowicach, przy ul. Jankego i Rzepakowej)
- wstrzymanie lub spowolnienie budowy projektów na wczesnym etapie budowy, które nie mają zabezpieczonych najemców;
- wprowadzenie wymogu przedsprzedaży mieszkań przed rozpoczęciem budowy projektu mieszkaniowego;
- ograniczenie kosztów zewnętrznych, w szczególności na usługi doradcze i marketingowe;
- rozmowy z bankami w celu zawieszenia lub zmniejszenia obsługi długu projektowego.

Centra handlowe

Ze względu na charakter wprowadzonych obstrzeżeń, największe obciążenia pandemią poniósł sektor nieruchomości handlowo-rozrywkowych, co w przypadku grupy Echo Investment dotyczyło centrum handlowego Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie (w której Grupa posiada 30% udziałów). Od 14 marca do 4 maja 2020 r. prowadzenie działalności większości najemców obu obiektów było bardzo ograniczone (w Libero działało jedynie około 11% najemców). Utrzymanie pracy pozostałych najemców wymagało podjęcia dodatkowych środków ostrożności, zabezpieczenia materiałów zabezpieczających oraz utrzymania obsługi obiektu (ochrony, sprzątania, bieżącej eksploatacji). Stopniowe „odmrażanie” działalności najemców od początku maja wiązało się z koniecznością renegotjacji umów najmu oraz osiągnięcia porozumienia z najemcami w sprawie poniesienia strat poniesionych w czasie zamknięcia.

W wyniku rozmów o przyszłych naliczeniach czynszowych pomiędzy najemcami, wynajmującymi i bankami, uzgodniony został kompromis optymalnie rozkładający koszty pomiędzy najemców i wynajmujących, którego długoterminowym celem jest przywrócenie obrotów i odpowiedzialności centrów handlowych do poziomu sprzed pandemii. Porozumienie określa zasady zmniejszenia wysokości czynszu najmu i zasady płatności opłat eksploatacyjnych dla najemców.

Echo Investment dążyło do jak najszybszego osiągnięcia porozumienia z najemcami i powrotu Libero i Galerii Młociny do normalnej działalności w jak najkrótszym możliwym czasie. Mimo trudnych warunków negocjacyjnych, oba obiekty były jednymi z pierwszych w pełni działających na rynku. W wyniku pandemii skład najemców zmienił się nieznacznie o pojedyncze punkty usługowe, których właściciele ogłosili bankructwo. Mimo wielu ograniczeń i środków bezpieczeństwa, tempo powrotu klientów do obu projektów oraz wzrostu obrotów od czerwca do października były szybsze niż spodziewane. Historycznie wysoki współczynnik konwersji (współ-

czynnik odwiedzających do dokonujących transakcji) świadczył o odpowiedzialności klientów, którzy przychodzą do centrum handlowego po konkretne zakupy.

Wraz z drugą falą pandemii, rząd ponownie wprowadził znaczące ograniczenia w działalności najemców centrów handlowych od 7 listopada do 29 listopada, choć są one nieco mniejsze niż poprzednio (w porównaniu do poprzedniego lock-downu, działać mogą m.in. księgarnie, większość punktów usługowych). Obecnie w Libero działa 38 sklepów i punktów usługowych, które stanowią 26% wszystkich najemców. Echo Investment jest w stałym kontakcie ze wszystkimi najemcami. W porozumieniach z najemcami wypracowanych po pierwszym zamknięciu centrów handlowych są już wypracowane zapisy regulujące taką sytuację, które zakładają brak płatności czynszów za okres zamknięcia. Wspólnie z najemcami Echo Investment podjęło decyzję, że do rozmów o szczegółach powrotów do normalnej działalności siądą, kiedy znane będą bardziej precyzyjne terminy i zasady drugiego odmrażania gospodarki.

W celu zminimalizowania kosztów operacyjnych galerii, podjęte zostały kroki w celu odroczenia lub umorzenia niektórych płatności (m.in. z tytułu użytkowania wieczystego czy podatku od nieruchomości, rat kapitałowo-odsetkowych kredytów) oraz zoptymalizowane zostały koszty eksploatacyjne. Dodatkowo od 7 listopada wprowadzone zostały kolejne zmiany, wprowadzające oszczędności w funkcjonowaniu Libero. Dotyczą one m.in. wyłączenia zbędnego oświetlenia i urządzeń, które zużywają duże ilości energii, zmniejszenie liczby pracowników ochrony, konserwacji i obsługi technicznej, wyłączenie ogrzewania w nieużywanych częściach lub zminimalizowanie jego zużycia.

Sektory mieszkaniowy i mieszkań na wynajem

Choć regulacje związane z pandemią nie ograniczały działania biur sprzedaży, notariuszy i urzędów, w praktyce przez drugą połowę marca sprzedaż mieszkań została niemal całkowicie zatrzymana. Klienci wrócili do analizy rynku mieszkań i składania zapytań po świętach Wielkanocnych – w drugim tygodniu kwietnia. Ze względu na już zaawansowane prace związane z cyfryzacją procesów sprzedażowych, sprzedawcy Echo Investment byli przygotowani na zdalną obsługę klientów: mogli prezentować ofertę na spotkaniach online oraz przy pomocy narzędzi VR, negocjować zapisy umów w systemie CRM czy prezentować postępy prac budowlanych przez kamery. Wprowadzenie stanu pandemii przyspieszyło wdrożenie kolejnych elementów obsługi on-line: systemu do podpisywania wiążących umów rezerwacyjnych czy wstępnej obsługi klientów za pomocą sztucznej inteligencji.

Biorąc pod uwagę nowe trendy i potrzeby klientów, projektanci i sprzedawcy Echo Investment wpro-

dzili do budowanych projektów nowe rozwiązania i udogodnienia, które wspierają sprzedaż. W zależności od projektu, są wśród nich aplikacje pozwalające bezdotykowo wejść do mieszkania (od bramki osiedla, przed główne drzwi i windę), usługi architektów (którzy pomagają zaaranżować mieszkanie tak, by łatwo wygospodarować w nim część biurową), specjalne oznakowanie i materiały szkoleniowe, umywalki lub płyny dezynfekujące w częściach wspólnych (np. przy placach zabaw). Większego znaczenia dla klientów nabrały również balkony, tarasy, loggie i ogródki.

Od czerwca liczba zapytań i spotkań z potencjalnymi klientami jest na poziomie podobnym, jak przed pandemią. Klienci nadal jednak ostrożniej podejmują decyzje zakupowe. Zauważalny jest wzrost liczby transakcji w celach inwestycyjnych, bez korzystania z kredytu lub z niewielkim kredytowaniem, co wiąże się z chęcią ochrony kapitału po serii obniżek stóp procentowych. Chętniej kupowane są mieszkania gotowe lub z bliskim terminem oddania do użytku. Klienci zwracają większą uwagę na bezpieczeństwo transakcji, co działa na korzyść dla dużych i stabilnych kapitałowo podmiotów, jak Echo Investment. Najbardziej wrażliwą grupą są klienci kupujący pierwsze mieszkanie, uzależnieni od otrzymania kredytu, z relatywnie niskimi dochodami i wkładem własnym. Z powodu niepewności co do rozwoju sytuacji makroekonomicznej, a w związku z tym – co do osobistej sytuacji finansowej, ci klienci wolą transakcje wstrzymać. Na sektor mieszkaniowy duże znaczenie ma również zaostrożona polityka kredytowa banków.

W konsekwencji schłodzenia koniunktury, większej ostrożności oraz przyjętej przez Echo Investment konserwatywnej polityki rozpoczynania nowych projektów pod warunkiem osiągnięcia przedsprzedaży, spółka zmniejszyła tegoroczny cel sprzedażowy z 2 000 do 1 600 lokali. Mimo przywrócenia ograniczeń w gospodarce jesienią, sprzedaż mieszkań w Echo Investment i liczba zapytań utrzymuje się na satysfakcjonującym poziomie. Jeśli jednak duża liczba zachorowań będzie się utrzymywała oraz wprowadzone będą dalsze ograniczenia, może się to przełożyć na zmniejszenie mobilności klientów oraz chęci dokonywania transakcji, a w konsekwencji – do osiągnięcia rocznego wyniku sprzedaży mniejszego niż zakładany. Ze względu na zachowanie ciągłości pracy na budowach, również roczny cel przekazania mieszkań pozostaje niezagrażony. Aby zapewnić ciągłość działania, zespoły sprzedaży oraz zespoły zajmujące się przekazaniem mieszkań klientom również zostały podzielone na dwie grupy, które się ze sobą nie spotykają fizycznie.

Ograniczenia związane z pandemią nie wpłynęły znacząco na działalność platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent, w której Echo Investment ma 30% udziałów. Choć w pierwszych tygodniach wprowadzonych obostrzeń proces wynajmu projektów został niemal całkowicie zatrzymany, to bardzo szybko zainteresowanie potencjalnych klientów wróciło do

normy. Zgodnie z przewidywaniem Zarządu, spółka Resi4Rent korzysta na sytuacji pandemii. Ze względu na zwiększoną niepewność w gospodarce i większe wymagania dotyczące zaciągania kredytów hipotecznych, duża liczba potencjalnych kupujących mieszkania odkłada decyzję o zakupie na później i korzysta z instytucjonalnego wynajmu mieszkania.

Sektor biurowy

Najważniejszym zadaniem w sektorze biurowym było utrzymanie rozmów dotyczących wynajmu powierzchni w projektach budowanych przez spółkę oraz kontynuacja procesów sprzedaży gotowych budynków. Dział wynajmu obserwuje wydłużanie decyzji po stronie najemców, co jest związane z dużą niepewnością co do przyszłego systemu pracy oraz wpływu pracy zdalnej na przedsiębiorstwa. Potencjalni najemcy jednak nie wycofują się z rozmów. W procesach sprzedażowych Grupa obniżyła swoje oczekiwania dotyczące stóp kapitalizacji (yield) przy przyszłych transakcjach sprzedaży oraz wstrzymała się ze sprzedażą niektórych budynków.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom klientów, również w biurowcach zostały wprowadzone nowe standardy zabezpieczające przed rozprzestrzenieniem

wirusa. Od początku zagrożenia epidemiologicznego zespół ekspertów Echo Investment postawił przed sobą zadanie lepszego zabezpieczenia pracowników organizacji, które ulokowały swoje biura w budynkach Echo Investment. Szereg rozwiązań odpowiadających na post-covidowe potrzeby zebrano w program „zdrowe biurowce”. Specjalne systemy oczyszczające powietrze, dedykowana aplikacja, uchylne okna, zastosowanie łatwych do wyczyszczenia materiałów wykończeniowych to tylko niektóre punkty programu. Oprócz rozwiązań wprowadzanych na etapie realizacji i planowania inwestycji, Echo Investment skupiło się na zabezpieczeniu już funkcjonujących biurowców. Program „piątka dla bezpieczeństwa” to gwarancja, że te biurowce są gotowe na przyjęcie powracających do biur pracowników. Echo Investment skupiło się na kluczowych instalacjach w zakresie zabezpieczenia budynków: kanałach wentylacyjnych i klimatyzacji. Czyste i zdrowe powietrze do nowych biurowców Echo Investment zostanie najemcom dostarczane przy wykorzystaniu technologii RCI ActivePure.

Po analizie sytuacji związanej z pandemią, Zarząd Grupy Echo Investment ocenia, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Spółki i Grupy.

CZEŚĆ 2

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.09.2019 przekształcone (niebadane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3 444	3 741	3 144
Rzeczowe aktywa trwałe	23 573	25 762	18 520
Nieruchomości inwestycyjne	1 106 580	941 983	838 376
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	925 095	1 517 866	1 184 903
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	248 025	254 142	262 990
Długoterminowe aktywa finansowe	154 210	115 862	158 536
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 786	53 903	54 688
	2 513 713	2 913 259	2 521 157
Aktywa obrotowe			
Zapasy	921 386	1 052 327	1 199 730
Należności z tytułu podatku dochodowego	5 784	1 484	519
Należności z tytułu pozostałych podatków	67 198	59 006	45 799
Należności handlowe i pozostałe	107 281	144 844	119 508
Krótkoterminowe aktywa finansowe	50 099	64 465	21 222
Pochodne instrumenty finansowe	-	2 669	-
Inne aktywa finansowe*	93 440	57 157	100 839
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	439 786	492 295	515 833
	1 684 974	1 874 247	2 003 450
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1 203 584	22 923	19 017
Aktywa razem	5 402 271	4 810 429	4 543 624

* Głównie środki pieniężne na rachunkach escrow wpłacone przez klientów mieszkaniowych

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]**

	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.09.2019 przekształcone (niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 649 810	1 562 365	1 377 229
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 280 664	1 259 252	1 259 252
Zyski zatrzymane	347 619	281 739	96 469
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	892	739	873
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(125)	(122)	(121)
	1 649 685	1 562 243	1 377 108
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	47 545	35 931	44 917
Rezerwy krótkoterminowe	42 850	89 428	117 184
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	186 444	152 733	107 231
	276 839	278 092	269 332
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 012 551	1 602 126	1 479 874
Zobowiązania z tytułu leasingu	100 230	117 889	117 476
Zobowiązania pozostałe	22 470	16 018	14 648
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	71 242	45 754	108 357
	2 206 493	1 781 787	1 720 355
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	575 452	367 545	57 493
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 680	5 035	14 504
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	17 432	16 126	39 509
Zobowiązania handlowe	180 665	238 011	173 428
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-	206 345
Zobowiązania z tytułu leasingu	57 387	67 076	53 850
Zobowiązania pozostałe	158 280	87 362	110 566
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	278 358	407 152	521 134
	1 269 254	1 188 307	1 176 829
Kapitał własny i zobowiązania razem	5 402 271	4 810 429	4 543 624
Wartość księgowa	1 649 810	1 562 365	1 377 229
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,00	3,79	3,34

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	1.01.2020 – 30.09.2020 (niebadane)	1.01.2019 – 30.09.2019 przekształcone (niebadane)	01.07.2020 – 30.09.2020 (niebadane)	01.07.2019 – 30.09.2019 przekształcone (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	746 302	381 622	341 953	250 821
Koszt własny sprzedaży	(635 964)	(295 923)	(290 599)	(202 684)
Zysk brutto ze sprzedaży	110 338	85 699	51 354	48 137
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	218 753	218 072	58 527	87 268
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(23 817)	(17 779)	(6 558)	(7 449)
Koszty sprzedaży	(22 260)	(15 433)	(7 014)	(6 823)
Koszty ogólnego zarządu	(45 848)	(70 662)	(15 220)	(21 097)
Pozostałe przychody operacyjne	5 272	29 383	(35)	5 047
Pozostałe koszty operacyjne	(20 736)	(36 454)	(7 293)	(17 052)
Zysk operacyjny	221 702	192 826	73 761	88 031
Przychody finansowe	8 265	13 072	1 516	1 609
Koszty finansowe	(39 326)	(41 135)	(14 989)	(11 554)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(19 550)	899	(8 194)	(196)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(38 945)	(4 864)	(18 975)	(8 722)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(7 015)	(394)	15 918	1 606
Zysk brutto	125 131	160 404	49 037	70 774
Podatek dochodowy	(37 842)	(43 408)	(12 839)	(21 677)
- część bieżąca	(2 460)	(47 208)	(2 963)	(16 286)
- część odroczone	(35 382)	3 800	(9 876)	(5 391)
Zysk netto, w tym:	87 289	116 996	36 198	49 097
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	87 292	117 003	36 199	49 099
Strata udziałowców niekontrolujących	(3)	(7)	(1)	(2)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	87 292	117 003	36 199	49 099
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,21	0,28		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,21	0,28		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	1.01.2020 – 30.09.2020	1.01.2019 – 30.09.2019	01.07.2020 – 30.09.2020	01.07.2019 – 30.09.2019
Zysk za rok obrotowy	87 289	116 996	36 198	49 097
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	153	(7 600)	28	107
Inne całkowite dochody netto	153	(7 600)	28	107
Całkowity dochód za okres, w tym:	87 442	109 396	36 226	49 204
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	87 445	109 403	36 227	49 206
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(3)	(7)	(1)	(2)

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariu- szom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolu- jących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2020 – 30.09.2020							
Stan na początek okresu	20 635	1 259 252	281 739	739	1 562 365	(122)	1 562 243
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	21 412	(21 412)	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	153	153	-	153
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	87 292	-	87 292	(3)	87 289
Stan na koniec okresu	20 635	1 280 664	347 619	892	1 649 810	(125)	1 649 685
za okres 1.01.2019 – 30.09.2019							
Stan na początek okresu	20 635	1 420 922	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			(21 402)		(21 402)		(21 402)
Stan na początek okresu, po uzgod- nieniu danych przekształconych	20 635	1 420 922	24 141	8 473	1 474 171	(114)	1 474 057
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	44 675	(44 675)	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	(206 345)	-	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	(7 600)	(7 600)	-	(7 600)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	117 003	-	117 003	(7)	116 996
Stan na koniec okresu	20 635	1 259 252	96 469	873	1 377 229	(121)	1 377 108

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	125 131	160 404
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	7 015	395
Amortyzacja środków trwałych	2 781	7 155
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych, w tym:	57 151	(5 264)
- wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets BV	-	(7 210)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	43 830	24 966
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(252 393)	(244 924)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	2 716	-
	(138 900)	(217 672)
III. Zmiany kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	(34 964)	16 351
Zmiana stanu zapasów	88 530	(329 196)
Zmiana stanu należności	22 410	134 217
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(85 884)	211 290
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(36 283)	(46 121)
	(46 191)	(13 459)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		
	(59 960)	(70 728)
Podatek dochodowy zapłacony	(10 115)	(38 700)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
	(70 075)	(109 428)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4	879
Zbycie inwestycji w nieruchomości	32 148	579 669
Z pożyczek i inwestycji finansowych	421	8 174
Zbycie inwestycji	9 251	-
	41 824	588 722
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 395)	(7 400)
Inwestycje w nieruchomości	(511 416)	(404 048)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(12 470)	(55 137)
Nabycie inwestycji	(5 944)	-
	(533 225)	(466 585)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		
	(491 401)	122 137

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D. [TYS. PLN]**

	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	528 480	218 085
Emisja dłużnych papierów wartościowych	250 000	133 832
Inne wpływy finansowe	-	899
	778 480	352 816
II. Wydatki		
Spląty kredytów i pożyczek	(49 239)	(84 543)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(150 272)	(170 500)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(2 716)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(7 648)	-
Odsetki zapłacone	(59 638)	(34 181)
	(269 513)	(289 224)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	508 967	63 592
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(52 509)	76 301
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(52 509)	76 301
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	492 295	439 532
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	439 786	515 833

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania pozabilansowe	1 462 195	1 389 812	1 845 634
Razem	1 462 195	1 389 812	1 845 634

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. oraz porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2020 r. wchodziły 142 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 23 spółki współzależne, konsolidowane 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 trzy kwartały 2020 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 24 listopada 2020 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 30 września 2020 r. wchodziły 142 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 23 spółki współzależne, konsolidowane metodą praw własności.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w III kwartałach 2020 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

ZMNIJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Projekt - Pamiętkowo Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów przez Echo - SPV 7 Sp. z o.o. na rzecz Common Investment S.A.	5.05.2020	50 000 PLN
Projekt Echo 132 Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów przez Echo Investment S.A. na rzecz Common Investment S.A.	5.05.2020	3 910 000 PLN
Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Likwidacja	1.06.2020	20 000 PLN

POZOSTAŁE ZMIANY

Spółka	Działanie	Data
Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	28.01.2020
Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	28.01.2020
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	25.02.2020
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	28.02.2020
Echo - Opolska Business Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	09.03.2020
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	13.03.2020

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

03

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

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

(opublikowano 29 marca 2018 r.)

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

Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek

(opublikowano 22 października 2018 r.)

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

Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności

(opublikowano 31 października 2018 r.)

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

(opublikowano 26 września 2019 r.)

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

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

04

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

(opublikowano 30 stycznia 2014 r.)

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

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

(opublikowano 11 września 2014 r.)

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

(opublikowano 18 maja 2017 r.)

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

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

(opublikowano 23 stycznia 2020 r.)

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

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020

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

Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19

Obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 r. lub później.

Dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzone przez UE.

Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9

(opublikowano 25 czerwca 2020 r.)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2

(opublikowano 27 sierpnia 2020 r.)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

Skutki zmian prezentacyjnych – przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

05

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (masterlease) jest rozpoznawana w momencie sprzedaży projektów inwestycyjnych, w sytuacji w której nieruchomość inwestycyjna lub nieruchomość inwestycyjna w budowie nie jest w całości skomercjalizowana, a Grupa gwarantuje kupującemu podmiotowi zabezpieczenie wpływów w okresach beczynszowych w ramach uzgodnionego poziomu NOI (net operating income). Rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (masterlease) jest również rozpoznawana w stosunku do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które są wyceniane w wartości godziwej. Grupa skorygowała wysokość rezerwy na zabezpieczenie wpływów dla okresów beczynszowych (masterlease) na 30 września

2019 r., pomniejszając jej wartość o kwotę 115 797 tys. zł, jednocześnie pomniejszając wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w stosunku do tych projektów, dla których Grupa na dzień wyceny nie posiadała jeszcze podpisanych umów sprzedaży lub umów przedwstępnych gwarantujących okresy beczynszowe.

Wyżej opisana korekta nie wpływa na wyniki Grupy za 3 kwartały 2019 r., jak również na kapitał własny Grupy na 30 września 2019 r.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 30 września 2019 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	30.09.2019 - dane opublikowane	30.09.2019 - dane przekształcone	Zmiana
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	848 243	838 376	(9 867)
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 290 833	1 184 903	(105 930)
Aktywa razem	4 659 421	4 543 624	(115 797)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	152 368	44 917	(107 451)
Rezerwy krótkoterminowe	125 530	117 184	(8 346)
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 659 421	4 543 624	(115 797)

Zarząd Grupy podjął decyzję o dobrowolnej zmianie 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 6 610 tys. zł powinny być prezentowane jako koszty finansowe, natomiast

koszty finansowe dotyczące skorygowanej ceny nabycia od udzielonych pożyczek w kwocie 1 528 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 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. Zmiany przedstawiono w tabeli poniżej.

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
[TYS. PLN]

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2019 - 30.09.2019	Zmiana
	– dane opublikowane	– dane przekształcone	
Przychody finansowe	21 210	13 072	(8 138)
Koszty finansowe	(49 273)	(41 135)	8 138

CZEŚĆ 3

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIA FINANSOWE
ECHO INVESTMENT S.A.**



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.09.2019 (niebadane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3 427	3 614	3 110
Rzeczowe aktywa trwałe	18 251	21 766	14 716
Nieruchomości inwestycyjne	2 212	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych	1 018 836	1 021 440	866 517
Długoterminowe aktywa finansowe	487 296	487 387	788 621
Udzielone pożyczki	327 585	281 264	343 796
	1 857 607	1 817 683	2 018 972
Aktywa obrotowe			
Zapasy	240 703	212 191	242 219
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	58
Należności z tytułu pozostałych podatków	4 174	-	1 114
Należności handlowe i pozostałe	158 221	121 507	107 616
Udzielone pożyczki	737 628	533 608	332 604
Inne aktywa finansowe*	42 651	17 720	11 635
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	183 219	232 147	90 740
	1 366 596	1 117 173	785 986
Aktywa razem	3 224 203	2 934 856	2 804 958

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

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

	30.09.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.09.2019 (niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 054 295	1 054 295	1 054 295
Fundusz dywidendowy	186 051	164 639	164 639
Zysk netto	65 304	21 412	39 539
	1 326 285	1 260 981	1 279 108
Rezerwy			
Rezerwy krótkoterminowe	15 060	15 507	11 442
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 252	4 639	5 212
	26 312	20 146	16 654
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	835 903	1 063 866	1 037 924
- w tym od jednostek zależnych:	-	127 007	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	1 260	1 492	733
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 537	12 645	10 686
Pozostałe zobowiązania	2 004	-	-
	850 704	1 078 003	1 049 343
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	794 707	362 212	52 583
- w tym od jednostek zależnych:	220 047	-	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	130	3 215	58
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	10 640	12 100	2 086
Zobowiązania handlowe	28 663	53 402	27 556
Otrzymane kaucje i zaliczki	127 752	104 940	131 630
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 663	13 274	9 696
Pozostałe zobowiązania	47 347	26 583	236 244
	1 020 902	575 726	459 853
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 224 203	2 934 856	2 804 958

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.09.2020	1.01.2019- 30.09.2019	1.07.2020- 30.09.2020	1.07.2019- 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	183 839	192 343	28 476	95 728
Koszt własny sprzedaży	(143 066)	(124 146)	(17 690)	(69 832)
Zysk brutto ze sprzedaży	40 773	68 197	10 786	25 896
			-	
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(5 993)	(4 133)	(1 518)	(2 358)
Koszty sprzedaży	(17 654)	(12 994)	(5 576)	(5 762)
Koszty ogólnego zarządu	(44 900)	(66 326)	(13 793)	(20 360)
Pozostałe przychody operacyjne	145 093	106 885	39 612	20 666
- z tym odsetki od pożyczek i obligacji	35 064	45 159	11 053	21 562
Pozostałe koszty operacyjne	(2 275)	(538)	(430)	(24)
Zysk operacyjny	115 044	91 091	29 081	18 058
			-	-
Przychody finansowe	12 138	1 124	1 605	(3 378)
Koszty finansowe	(50 332)	(47 458)	(18 891)	(9 185)
Zysk brutto	76 850	44 757	11 795	5 495
			-	-
Podatek dochodowy	(11 546)	(5 218)	(2 995)	(2 962)
Zysk netto	65 304	39 539	8 800	2 533
Zysk netto	65 304	39 539		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,16	0,10		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,16	0,10		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU FINANSOWEGO I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.09.2020	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2019- 30.09.2019
Zysk netto	65 304	21 412	39 539
Inne całkowite dochody	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Całkowity dochód	65 304	21 412	39 539

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne razem
Stan na 1 stycznia 2020 r.	20 635	1 054 295	164 639	21 412	-	1 260 981
Zmiany w okresie:						
Zysk netto danego okresu	-	-	21 412	(21 412)	-	-
Zmiany razem	-	-	-	-	65 304	65 304
Stan na 30 września 2020 r.	-	-	21 412	(21 412)	65 304	65 304
	20 635	1 054 295	186 051	-	65 304	1 326 285
Stan na 1 stycznia 2019 r.	20 635	1 054 295	326 309	44 675	-	1 445 914
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	44 675	(44 675)	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	(206 345)	-	-	(206 345)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	39 539	39 539
Zmiany razem	-	-	(161 670)	(44 675)	39 539	(166 806)
Stan na 30 września 2019 r.	20 635	1 054 295	164 639	-	39 539	1 279 108

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2020- 30.09.2020	1.01.2019- 30.09.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	76 850	44 757
II. Korekty	(90 497)	(63 012)
Amortyzacja	6 789	6 085
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 032)	(3 842)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(102 245)	(59 728)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	5 994	(3 556)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(3)	(1 971)
III. Zmiana kapitału obrotowego:	(10 703)	34 484
Zmiana stanu rezerw	(447)	(5 875)
Zmiana stanu zapasów	(28 331)	(40 774)
Zmiana stanu należności	30 325	16 759
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 681	68 620
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	(24 931)	(4 246)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(24 350)	16 229
V. Podatek dochodowy zapłacony	(8 019)	(2 695)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(32 369)	13 534
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	151 954	209 059
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3	626
Z aktywów finansowych, w tym:	151 951	208 433
a) w jednostkach powiązanych	151 951	208 433
- zbycie aktywów finansowych	12 451	564
- dywidendy i udziały w zyskach	50 469	22 879
- spłata udzielonych pożyczek	66 193	142 626
- odsetki	19 086	2 440
- wykup certyfikatów	3 752	28 400
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	11 524
II. Wydatki	(311 056)	(316 488)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 453)	(2 747)
Inwestycje w nieruchomości	-	(1)
Na aktywa finansowe, w tym:	(308 146)	(313 245)
a) w jednostkach powiązanych	(308 146)	(313 245)
- nabycie aktywów finansowych	(5 943)	(1 007)
- udzielone pożyczki	(302 203)	(312 238)
Inne wydatki inwestycyjne	(1 457)	(495)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(159 102)	(107 429)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I - II)		
I. Wpływy	365 367	293 768
Kredyty i pożyczki	115 367	159 936
Emisja dłużnych papierów wartościowych	250 000	133 832
II. Wydatki	(222 824)	(291 110)
Spłaty kredytów i pożyczek	(65 647)	(80 000)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(106 940)	(170 500)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(6 765)	(3 965)
Odsetki	(42 691)	(34 326)
Inne wydatki finansowe	(781)	(2 319)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	142 543	2 658

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]**

	1.01.2020- 30.09.2020	1.01.2019- 30.09.2019
Przepływy pieniężne netto, razem	(48 928)	(91 237)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(48 928)	(91 237)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	232 147	181 977
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	183 219	90 740

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Zobowiązania pozabilansowe	1 989 645	1 942 475	2 576 670
Razem	1 989 645	1 942 475	2 576 670

**INFORMACJE
O SPRAWOZDANIACH
FINANSOWYCH
ECHO INVESTMENT S.A.**



Skutki zmiany prezentacji – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

01

Zarząd Spółki podjął decyzję o dobrowolnej zmianie prezentacji kosztów dotyczących odsetek od pożyczek otrzymanych, prezentowanych dotychczas w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne”.

Po analizie, Zarząd uznał, że są to koszty pozyskanego finansowania zewnętrznego, w związku z tym powinny być prezentowane jako koszty finansowe. W konsekwencji Spółka dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej rachunku zysków

i strat, poprzez przeniesienie tych kosztów do pozycji „koszty finansowe”.

WPLYW ZMIAN NA RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Okres zakończony 30.09.2019	Zmiana prezentacji	Okres zakończony 30.09.2019 (dane przekształcone)
Pozostałe przychody operacyjne	107 619	(734)	106 885
Pozostałe koszty operacyjne	(1 759)	1 221	(538)
Zysk operacyjny	90 604	487	91 091
Przychody finansowe	1 082	42	1 124
Koszty finansowe	(46 929)	(529)	(47 458)
Zysk brutto	44 757	-	44 757

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec

Główny Księgowy

Kielce, 24 listopada 2020 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdanie finansowe za trzy kwartały 2020 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

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 24 listopada 2020 r.

