

RAPORT FINANSOWY ECHO INVESTMENT

III KWARTAŁ 2019



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
CZĘŚĆ 1 SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	6
01. Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	7
Zarząd Echo Investment S.A.	8
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	9
02. Strategia Grupy Echo Investment	10
03. Model biznesowy	11
04. Struktura własnościowa Echo Investment S.A. i opis akcji	12
05. Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2019 r.	14
06. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	24
07. Segment mieszkaniowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	25
08. Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	30
09. Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment	32
10. Segmenty Grupy Kapitałowej – struktura finansowa	35
11. Portfel nieruchomości	38
12. Główne inwestycje w trzech kwartałach 2019 r. – zakupy nieruchomości	47
13. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2019 r.	49
14. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	50
15. Sezonowość lub cykliczność działalności	51
16. Informacje dotyczące dywidendy	52
17. Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej	54
18. Zobowiązania pozabilansowe	57
19. Wpływ wyników za trzeci kwartał 2019 r. na realizację prognoz finansowych	62
20. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	62
21. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	63

CZĘŚĆ 2 | SPRAWOZDANIA FINANSOWE **64**

2.1

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE KWARTALNE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES
KOŃCZĄCY SIĘ 30 WRZEŚNIA 2019 R.** **65**

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT **73**

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment	74
02.	Grupa kapitałowa Echo Investment	75
03.	Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. MSSF	81
04.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	84
05.	Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	85

2.2

**SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA DZIEŃ
I ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30 WRZEŚNIA 2019 R.** **88**

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH ECHO INVESTMENT S.A. **96**

01.	Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	97
	Kontakt	99



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością oddaję Państwu raport finansowy Echo Investment za trzeci kwartał 2019 r., w którym podkreślamy naszą stabilną pozycję finansową, opisujemy zakładane cele do końca roku i ambitne plany rozwoju na dalsze lata.

Jesteśmy zadowoleni z tego, że zyski za trzeci kwartał 2019 r. przewyższyły rynkowe oczekiwania. Osiągnięty zysk netto w wysokości 49 mln zł jest rezultatem przekazania klientom 515 mieszkań, wzrostu wartości biurowców w budowie, przede wszystkim w Browarach Warszawskich i kompleksie Face2 Face w Katowicach, a także sprzedaży O3 Business Campus III w Krakowie.

W październiku główni akcjonariusze Echo Investment poinformowali spółkę o planie sprzedaży całego posiadanego pakietu akcji na rzecz węgierskiej firmy z sektora nieruchomości Wing. Transakcja jest uzależniona od uzyskania zgody polskiego urzędu antymonopolowego. Z przyjemnością przyjąłem oświadczenie Noaha Steinberga, prezesa spółki Wing, że jest zadowolony z dotychczasowej strategii Echo Investment, zarządu oraz planów rozwojowych.

Projekty wielofunkcyjne

Cieszę się z postępów projektu Browary Warszawskie, którego budowa zakończy się w przyszłym roku i wówczas cały obszar zostanie w pełni oddany do użytku. Dużo uwagi poświęcamy placom, restauracjom w historycznych piwnicach oraz zieleni, czyli przestrzeniom które nie tylko staną się miejscami spotkań, ale także centralnym punktem dla warszawskiej Woli. Doskonale przyjęta została wiadomość, że historyczny budynek warzelnicy w centrum tego projektu stanie się restauracją, której inwestorem jest m.in. Robert Lewandowski, doskonały piłkarz i obecnie jeden z najbardziej rozpoznawalnych ambasadorów Polski na świecie. Zapewniam Państwa, że mamy w zanadrzu jeszcze kilka równie interesujących wiadomości o tworzonej tu Dzielnicy Spotkań

i Smaków. Gorąco zapraszam do jej odwiedzenia już w przyszłym roku.

Prace budowlane w łódzkiej Fuzji postępują zgodnie z harmonogramem. Mieszkania w tym projekcie spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem. Kilka dni temu otrzymaliśmy pozwolenie na budowę pierwszego biurowca, który planujemy rozpocząć już w przyszłym roku. Latem przystąpiliśmy do rewitalizacji fasady zabytkowej elektrowni, która jest najcenniejszym zabytkiem tego kwartału miasta i stanie się sercem projektu.

Mieszkania

Osiągnięcie tegorocznych celów Echo Investment: sprzedaży 1,3 tys. mieszkań i przekazania 1,25 tys. jest w zasięgu ręki. Do końca października sprzedaliśmy 1 089 i przekazaliśmy klientom 841 lokali. W trzecim kwartale Echo Investment sprzedało 295 mieszkań, co oznacza 80% wzrostu w porównaniu do trzeciego kwartału 2018 r. Jednocześnie przekazało klientom 515 lokali – ponad dwa razy więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Warto zwrócić uwagę na fakt, że jednocześnie utrzymujemy na naszych projektach zdrowy poziom marży. Większa sprzedaż w porównaniu do ubiegłego roku jest spowodowana systematycznym uzupełnianiem oferty. Od początku roku Echo Investment wprowadziło do sprzedaży dziewięć projektów z blisko 2 tys. mieszkań.

Dbając o rozwój biznesu mieszkaniowego, od początku 2019 r. Echo Investment zakupiło grunty w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Warszawie, na których może powstać ok. 2 tys. mieszkań. Jednym z nich jest niezwykle atrakcyjna działka w okolicy stacji metra Kabaty w Warszawie. Również znacząca część działek zabezpieczonych umowami przedwstępными (przede wszystkim w Warszawie i Krakowie) ma przeznaczenie mieszkaniowe: możemy na nich zbudować około 2,5 tys. lokali. To m.in. działka w okolicach ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu w Warszawie.

Skala zakupów pokazuje naszą determinację w osiągnięciu coraz lepszej pozycji na rynku.

Resi4Rent

Trzeci kwartał był dla naszej platformy mieszkań na wynajem przełomowy: we wrześniu pozwolenie na użytkowanie otrzymała pierwsza inwestycja Rychtalska we Wrocławiu, natomiast w październiku zakończony został również projekt Wodna w Łodzi. Obie inwestycje są obecnie w intensywnym procesie wynajmu mieszkań, przy dużym zainteresowaniu potencjalnych klientów. Na początku 2020 r. Resi4Rent otrzyma pozwolenie na użytkowanie także dla projektu Kępa Mieszkańska we Wrocławiu. Dzięki temu platforma będzie zarządzała ponad 790 gotowymi mieszkaniami w tych trzech inwestycjach.

Platforma sukcesywnie buduje swój zasięg. Od początku roku rozpoczęła budowę czterech projektów, które będą miały łącznie 1 063 lokale. Strategicznym celem Resi4Rent jest zbudowanie platformy 7,5 tys. mieszkań na wynajem do 2024 r.

Biura

Na koniec trzeciego kwartału 2019 r. Echo Investment miało w budowie siedem biurców o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 140 tys. mkw. Od początku roku dział biurowy podpisał umowy najmu dotyczące 60 tys. mkw. powierzchni. Roczny cel wynajmu wynosi ok. 100 tys. mkw. a prowadzone rozmowy z potencjalnymi najemcami pomogą go nam osiągnąć.

Na ukończeniu jest budowa pierwszego etapu katowickiego Face2Face Business Campus. W styczniu 2020 r. do budynku wprowadzą się pierwsi najemcy. Echo Investment podpisało umowy m.in. z takimi firmami, jak Medicover Polska, DAZN, Perform Stats i Honeywell, co oznacza, że budynek jest w 93% wynajęty. Budowa drugiego budynku tego kompleksu postępuje zgodnie z harmonogramem, a poziom jego wynajęcia sięga 50%. Zaawansowane negocjacje z kolejnymi potencjalnymi najemcami, którzy zajmą pozostałą powierzchnię, są bardzo obiecujące.

Dział nieruchomości handlowo-rozrywkowych

Najważniejszym i najgłośniejszym sukcesem działu nieruchomości handlowych Echo Investment w trzecim kwartale 2019 r. było podpisanie umowy wynajmu zabytkowego budynku Warzelni w Browarach Warszawskich. Już wkrótce powstanie tu restauracja Roberta Lewandowskiego, kapitana polskiej reprezentacji w piłce nożnej oraz jego partnerów biznesowych. Zainteresowanie innych potencjalnych najemców wynajęciem powierzchni handlowo-usługowej jest wielkie, prowadzimy zaawansowane rozmowy dotyczące wszystkich lokali w tym fantastycznym projekcie.

Trzeci kwartał był też pełen dobrych wiadomości dla klientów Galerii Młociny. W lipcu swoje wejście do tego projektu potwierdziła międzynarodowa sieć handlowa Primark, której sklep będzie pierwszą placówką w Polsce. Ponadto w sierpniu i wrześniu oferta Galerii Młociny powiększyła się o 40 nowych brandów, których sklepy zostały w tym czasie otwarte. Projekt jest w 97% wynajęty, co dowodzi jego wartości i potencjału.

Sytuacja finansowa

Echo Investment cieszy się bardzo stabilną sytuacją finansową i niskim współczynnikiem zadłużenia aktywów netto, który na 30 września 2019 roku wyniósł 25%. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec trzeciego kwartału było to ponad 500 mln zł.

Wartość naszych projektów w budowie i przygotowaniu wzrosła przez ostatnie cztery kwartały o 18%, a wzrost wartości aktywów mieszkaniowych wyniósł aż 53%. To kierunek zgodny z naszą strategią zwiększania ekspozycji na rynek mieszkaniowy, żeby osiągnąć lepszą dywersyfikację portfela projektów spółki.

Dzięki silnej sytuacji płynnościowej, jesteśmy w stanie regularnie powiększać nasz bank ziemi, przez co zapewniamy sobie możliwość przyszłego wzrostu. Od początku roku Echo Investment nabyło grunty za blisko 70 mln EUR, na których może zbudować ponad 170 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za trzeci kwartał 2019 roku.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

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 23 lipca 1992 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.



Karim Khairallah
Przewodniczący

Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący



Mark Abramson
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu Audytu



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Audytu



Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej

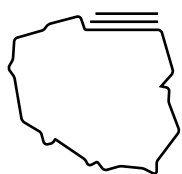


Strategia Grupy Echo Investment

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

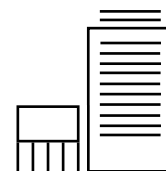
Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym 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

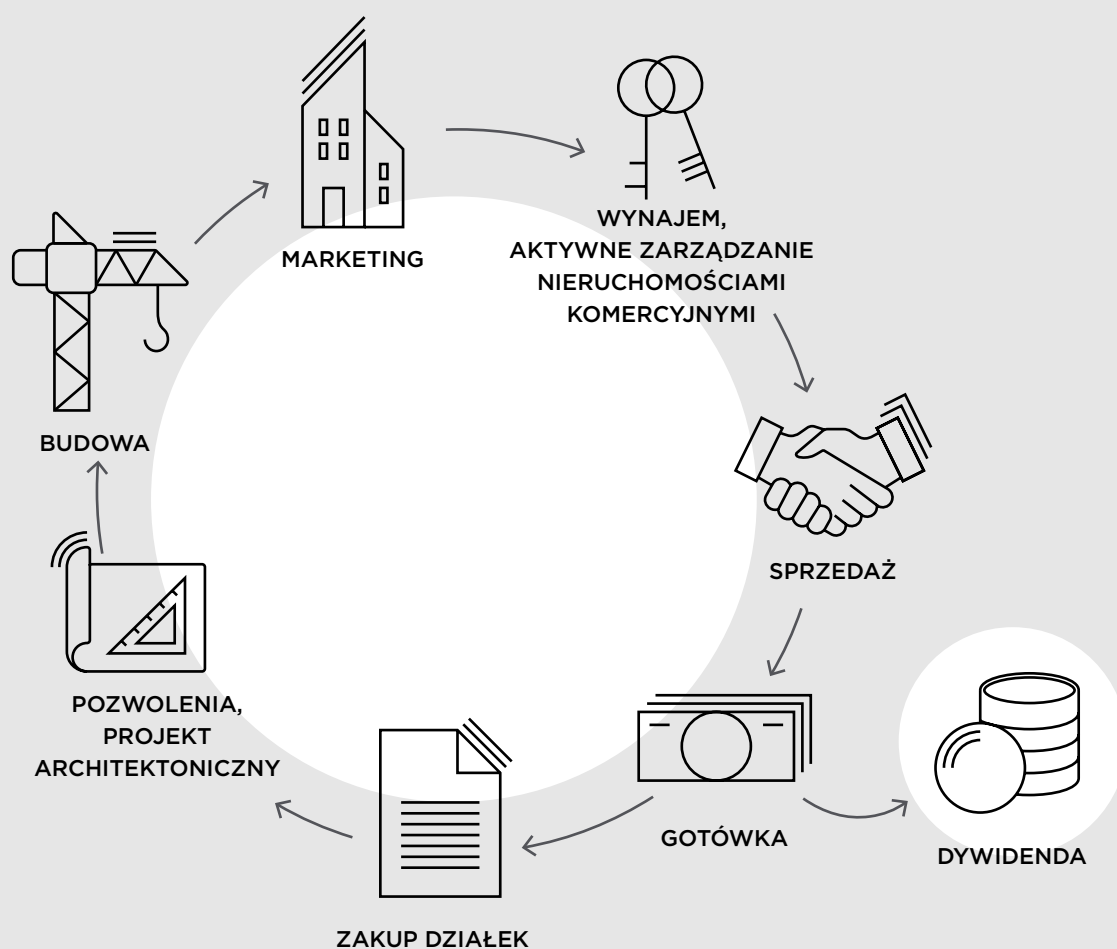
wspólnie z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane 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.

Model biznesowy



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:

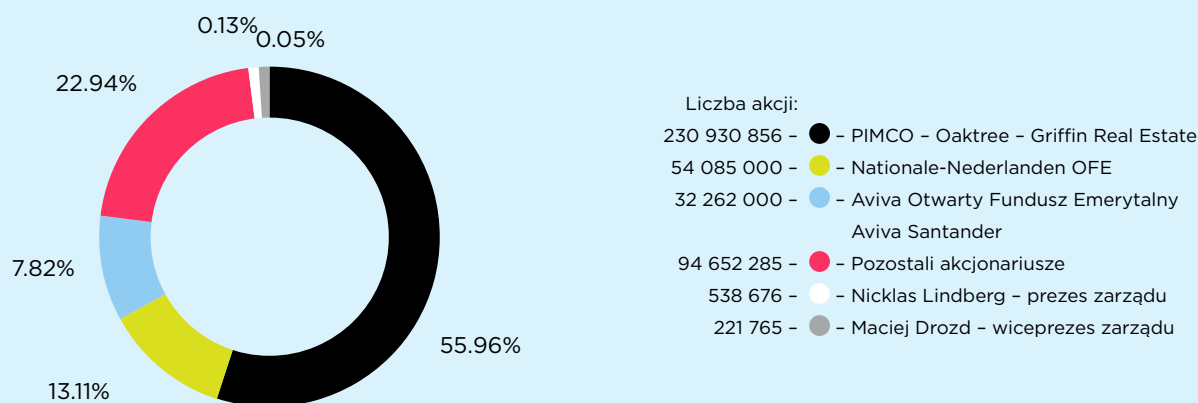
1. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż biurowców,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu pod-

niesienia wartości i sprzedaż centrów handlowych,

3. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
4. świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

Struktura własnościowa Echo Investment S.A. i opis akcji

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU



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. Papier 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 konsorcjum PIMCO - Oaktree - Griffin Real Estate poprzez spółkę Lisala sp. z o.o., która jest z kolei podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V.

Echo Investment S.A. otrzymało od Echo Partners B.V. i od WING IHC Zrt zawiadomienie, że w dniu 16 października 2019 r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym Lisala sp. z o.o., która jest właścicielem 230.930.856 akcji Spółki stanowiących 55,96%

kapitału zakładowego Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem, zamknięcie Transakcji jest uzależnione od uzyskania decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającej zgodę na dokonanie koncentracji stanowiącej Transakcję.

Dane o strukturze akcjonariatu na dzień przekazania raportu wynikają z informacji o akcjonariuszach, którzy wzięli udział w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy 25 czerwca 2019 r. oraz zawiadomień przesłanych do Spółki przez członków zarządu.

4.3 Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami Spółki są jedynie Nicklas Lindberg, prezes zarządu oraz Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych.

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem Spółki na dzień publikacji raportu, nie był nim 30 września 2019 r. oraz w trzecim kwartale 2019 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje Spółki.

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

Nazwisko	Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg	Prezes zarządu	538 676	0,13%
Maciej Drozd	Wiceprezes zarządu	221 765	0,05%

Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2019 r.



Projekt Fuzja przy
ul. Tymienieckiego
w Łodzi

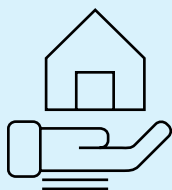
5.1 Rozpoczęcie wielofunkcyjnego projektu Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi

Echo Investment rozpoczęło prace przy nowym wielofunkcyjnym projekcie Fuzja w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego. To 7,7 ha terenu po dawnej fabryce włókienniczej Karola Scheiblera na Księżym Młynie, który spółka zakupiła w 2017 r. W 2018 r. miasto uchwaliło dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w styczniu 2019 r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji – dwóch budynków z ok. 270 mieszkaniami. Ich budowa i sprzedaż rozpoczęły się w kwietniu. Do końca października Echo Investment sprzedało ponad 100 mieszkań w projekcie, co pokazuje jego potencjał. Pierwsi mieszkańcy będą mogli się wprowadzić na początku 2021 r. Równocześnie z zakończeniem pierwszego etapu oddany zostanie plac publiczny przed elektrownią oraz dojście od ulicy Tymienieckiego. Sercem tego terenu będzie budynek dawnej elektrociepłowni, który zostanie zaadaptowany do nowych funkcji. Latem rozpoczęły się prace remontowe przy tym zabytkowym budynku.

Projekt przy ul. Tymienieckiego ma potencjał wybudowania około 90 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej. Inwestycja będzie realizowana wieloetapowo. Cały kom-

pleks będzie się składał z 20 budynków, z czego 14 to budynki historyczne, znajdujące się pod ochroną konserwatorską. Plan zagospodarowania dokładnie precyzuje wymogi konserwatorskie, a jednocześnie pozostawia dużą elastyczność co do przyszłych funkcji budynków. W ramach inwestycji powstaną także place miejskie, przestrzenie wspólne i tereny zielone, których łączna powierzchnia wyniesie prawie 4 ha. Użytkownicy tego terenu będą mieli zapewniony dostęp do takich udogodnień, jak miejsca parkingowe dostosowane do usług car sharing, ścieżki rowerowe, stacje serwisowe dla rowerów, paczkomaty czy ogólnodostępne ładowarki elektryczne. Projekt architektoniczny powstaje w pracowni Medusa Group. Projekt Fuzja przy ul. Tymienieckiego jest kolejną po Browarach Warszawskich i Moim Miejscu w Warszawie inwestycją wielofunkcyjną, w której Echo Investment może wykorzystać doświadczenie w różnych sektorach rynku nieruchomości.

Projekt Fuzja przy
ul. Tymienieckiego
w Łodzi



5.2 Uplasowanie obligacji dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 33,8 mln zł

Na podstawie Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r., Echo Investment uplasowało 188 315 obligacji serii J oraz 150 000 obligacji serii J2, których łączna wartość emisyjna wyniosła 33,8 mln zł. Subskrypcja obligacji serii J trwała od 18 lutego do 1 marca 2019 r., natomiast serii J2 - od 18 lutego - 25 lutego 2019 r. Przydział obligacji nastąpił 5 marca 2019 r. Oprocentowanie obligacji serii J i J2 jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4 proc. Obligacje mają 4,5 roku zapadalności. W ofercie uczestniczyli Dom Maklerski PKO Banku Polskiego i konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

5.3 Zamknięcie sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biurowca kompleksu Browary Warszawskie

Firma GLL Real Estate Partners 29 marca 2019 r. podpisała z Echo Investment umowę zakupu pierwszego biurowca Browarów Warszawskich – Biur przy Bramie. Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków. Zgodnie z umową, cena sprzedaży jest płatna w dwóch transzach. Pierwsza rata w wysokości 38,6 mln EUR netto została zapłacona niezwłocznie po zawarciu umowy, natomiast pozostała część ceny - po spełnieniu się warunków ustalonych przez strony – 3 lipca 2019 r. Wraz z pierwszą transzą, kupujący zapłacił kwotę podatku VAT od całej ceny sprzedaży. Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców. Budynek Biur przy Bramie otrzymał pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale 2018 r. Ma 15,7 tys. mkw. powierzchni, którą zajmują przede wszystkim L'Oréal Polska, EPAM Poland i WeWork.

Browary Warszawskie to teren między ulicami Grzybowską, Wronią, Chłodną i Krochmalną w Warszawie, który Echo Investment na nowo wkomponuje w tkanę miejską. Powstaje nowy, otwarty dla wszystkich kwartał, tworzony przez budynki mieszkalne, biurowce oraz place publiczne, miejsca odpoczynku i rekreacji, kawiarnie, restauracje i sklepy.

5.4 Emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2011 r., Echo Investment wyemitowało 11 kwietnia 2019 r. obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 11 kwietnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Jednocześnie Spółka nabyła 1000 sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00159 w celu ich umorzenia.

5.5 Otrzymanie 87 mln EUR kredytu na budowę dwóch biurowców w Browarach Warszawskich

Bank Pekao udzielił Echo Investment 87 mln EUR kredytu na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni - dwóch biurowców powstających w kompleksie Browarów Warszawskich przy ul. Grzybowskiej w Warszawie. Zgodnie z umową podpisaną 25 kwietnia 2019 r., kredyt jest podzielony na dwie transze. Wysokość pierwszej wynosi 54,8 mln EUR kredytu budowlanego oraz 10 mln zł kredytu VAT, natomiast drugiej - 32,6 mln EUR kredytu budowlanego oraz 7 mln zł kredytu VAT. Kredyt został udzielony na okres 24 miesięcy od daty uruchomienia, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2022 r. Kredyt budowlany, po zakończeniu budowy projektów, zostanie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny o tej samej wysokości. Udzielony zostanie na 5 lat od uruchomienia, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, powiększone o marżę, natomiast kwota kredytu VAT - według zmiennej stopy procentowej WIBOR powiększonej o marżę. Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających wypłatę kredytów, m.in. ustanowienie zabezpieczeń.

Finansowane przez Bank Pekao Biura przy Willi i Biura przy Warzelni mają łącznie 46 tys. mkw. powierzchni najmu, ich budowa rozpoczęła się w ubiegłym roku, a jej zakończenie jest zaplanowane na 2020 r.

76,8 mln eur

Docelowa wartość transakcji sprzedaży biurowca Biura przy Bramie

100 mln pln

Wartość uplasowanych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w II kwartale 2019 r.



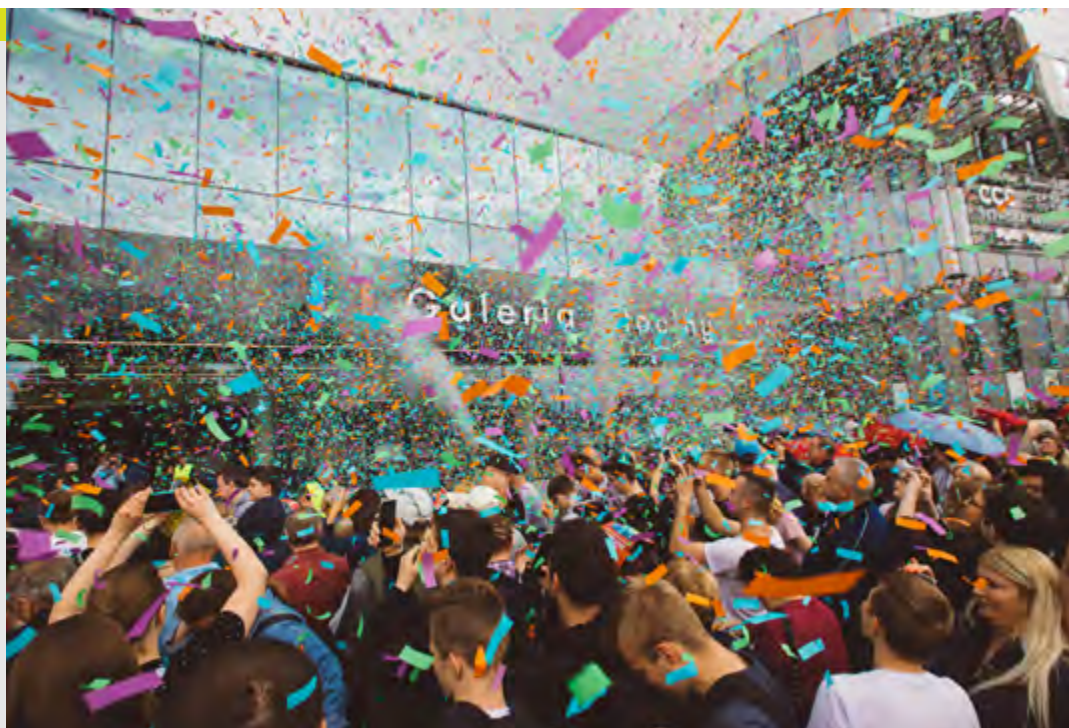
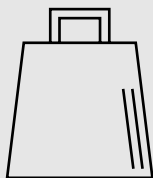
Biura przy Bramie
(Browary Warszawskie J),
Warszawa



5.6 Umowa kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu

Bank Millennium zawarł z Echo Investment umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości ponad 20 mln EUR na realizację biurowca West 4 Business Hub we Wrocławiu. West 4 Business Hub będzie kontynuacją biurowców West Gate i West Link, które Echo Investment zbudowało przy ul. Na Ostatnim Groszu oraz z sukcesem wynajęło i sprzedało. Budowa pierwszego biurowca kompleksu West 4 ruszyła pod koniec ubiegłego roku. Nowa inwestycja West 4 zaoferuje użytkownikom ponad 80 tys. mkw. powierzchni biurowej. Pierwszy budynek będzie miał ponad 15,5 tys. mkw. powierzchni. Realizacja postępuje zgodnie z harmonogramem.

Oddanie do użytku pierwszego budynku West 4 planowane jest na trzeci kwartał 2020 roku. Za projekt odpowiada Pracownia Architektoniczna Maćków. Echo Investment we Wrocławiu jest obecne już od 12 lat. Zbudowało, wynajęło i sprzedało tutaj pięć biurowców: Aquarius, Sagittarius, Nobilis, West Gate oraz West Link.

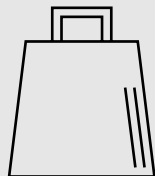


Otwarcie centrum handlowego Galeria Młociny, Warszawa

5.7 Otwarcie Galerii Młociny w Warszawie

Po trzech latach budowy, 23 maja 2019 r., Echo Investment i EPP otworzyły Galerię Młociny przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos” w Warszawie. Inwestycja ma blisko 85 tys. mkw. powierzchni najmu, z czego 76 tys. mkw. przeznaczonych na handel oraz gastronomię oraz 6 tys. mkw. powierzchni biurowej, którą wynajęła firma Inter Cars. Projekt architektoniczny Galerii Młociny powstał w dwóch pracowniach – Kuryłowicz & Associates oraz Chapman Taylor. Generalnym wykonawcą był Erbud, natomiast finansowanie zapewniło konsorcjum banków Santander, PKO Banku Polskiego, mBanku i Banku Gospodarstwa Krajowego. Znajduje się tu 220 sklepów i blisko 50 restauracji i kawiarni, centrum medyczne i pierwsze na Bielanach wielosalowe kino. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny warto wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy otwierają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral. W lipcu swoje wejście do Galerii Młociny potwierdziła również międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Galerii Młociny będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa).

Galeria powstała tuż przy węźle komunikacyjnym Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). EPP zarządza nowo otwartym kompleksem, Echo Investment było odpowiedzialne za proces deweloperski i najem.



5.8 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (ZWZA) Echo Investment S.A. odbyło się 25 czerwca 2019 r. w Warszawie. Wzięli w nim udział akcjonariusze reprezentujący łącznie 77,9% akcji i głosów.

Program ZWZA przewidywał następujące punkty merytoryczne:

1. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy w roku 2018;
2. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
3. Rozpatrzenie i zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
4. Podjęcie decyzji o przeznaczeniu niepodzielonego wyniku finansowego (zysku) z lat ubiegłych;
5. Podjęcie decyzji o podziale zysku za rok 2018;
6. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej;
7. Ustalenie liczby Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji;
8. Powołanie Rady Nadzorczej.

Akcjonariusze, zgodnie z propozycjami uchwał, rozpatrzyli i zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. i jej Grupy w roku 2018, sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018 i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018. Niepodzielony wynik finansowy (zysk) z lat ubiegłych w wysokości 2 243 582 zł, powstały w związku ze zmianą zastosowanych przez Spółkę zasad polityki rachunkowości, ZWZA przeznaczyło na Fundusz Dywidendowy.

Zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki jako dywidenda.
2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona przez Spółkę w dniu 19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018.

ZWZA udzieliło absolutorium wszystkim członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej nowej kadencji na siedem i powołało wszystkich członków Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji na nową kadencję.

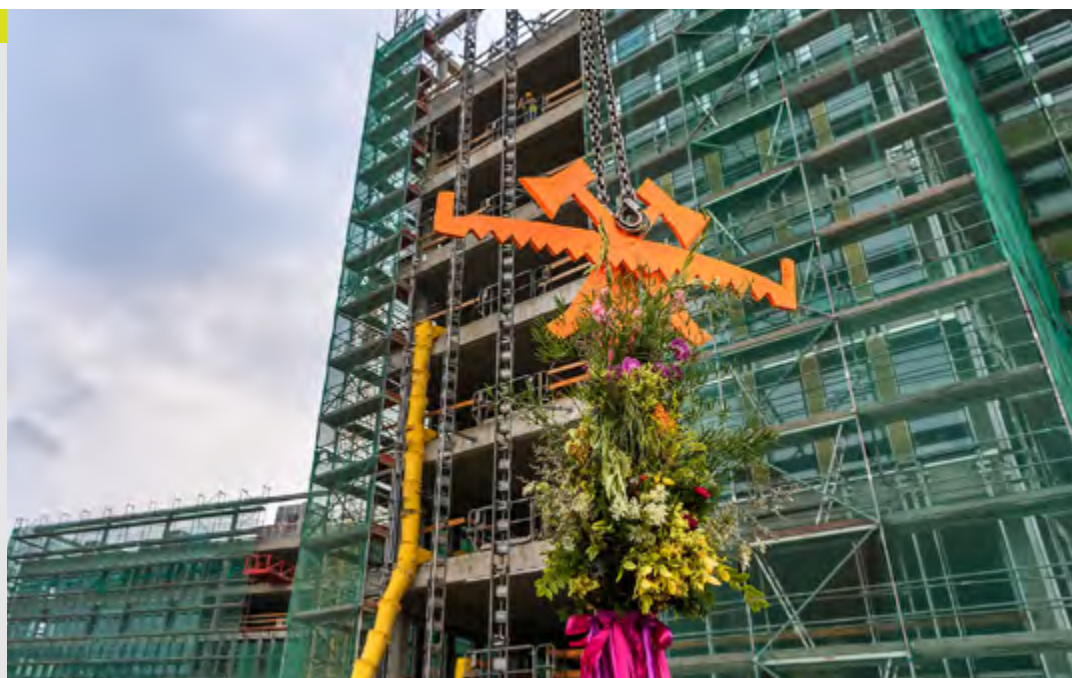
5.9 Kredyt na budowę kompleksu biurowego Face2Face Business Campus w Katowicach

Bank Pekao udzielił 3 lipca 2019 r. Echo Investment blisko 65 mln EUR kredytu budowlanego i inwestycyjnego oraz 18 mln zł kredytu VAT. Zgodnie z umową, całkowity okres finansowania kończy się 31 grudnia 2023 r. Kwoty kredytu inwestycyjnego i budowlanego są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej EURIBOR, natomiast kwota kredytu VAT jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej WIBOR.

Prace na budowie katowickiego kompleksu biurowego Face2Face Business Campus przy ul. Grundmanna idą zgodnie z założonym harmonogramem. W lipcu pierwszy budynek osiągnął maksymalną wysokość, a jego wynajem jest już na ukończeniu. Najemcy wprowadzą się do pierwszego budynku Face2Face już w czwartym kwartale 2019 r. Zaawansowanie wynajmu oraz zainteresowanie kolejnych firm zdecydowało, że w czwartym kwartale 2018 r. Echo Investment rozpoczęło budowę drugiego etapu, który będzie gotowy w czwartym kwartale 2020 r. Docelowo, w obu budynkach kompleksu będzie pracować około 5 tys. osób.

Face2Face Business Campus to kolejny - po A4 Business Park - kompleks biurowy Echo Investment, który powstaje w Katowicach. W jego skład wchodzi dwa budynki biurowe - 7 kondygnacyjny o powierzchni 20 tys. mkw. oraz 15-kondygnacyjna wieża o powierzchni 26 tys. mkw. Wyróżnikiem tego projektu jest wielofunkcyjne i niestandardowe zagospodarowanie terenów zewnętrznych, na których pojawi się między innymi boisko do gry w koszykówkę, strefa obiadowa czy strefa relaksu.

Budowa kompleksu biurowego
Face2Face Business Campus
w Katowicach



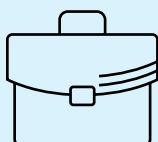
5.10. Kredyt na budowę pierwszego biurowca kompleksu React w Łodzi

Echo Investment pozyskało 31 lipca 2019 r. kredyt na budowę pierwszego biurowca kompleksu React, który powstaje w Łodzi przy zbiegu al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego. Finansowanie inwestycji zapewnił BNP Paribas Bank Polska.

Zgodnie z podpisaną umową kredytową, bank udzielił Echo Investment 19,2 mln EUR kredytu budowlanego, a także 4 mln zł kredytu VAT. Całkowity okres finansowania kończy się 1 grudnia 2022 r.

Budowa pierwszego etapu kompleksu biurowego React u zbiegu ul. Kilińskiego i al. Piłsudskiego w Łodzi, o powierzchni blisko 15 tys. mkw., ruszyła wiosną tego roku. Cały kompleks biurowy będzie liczył blisko 50 tys. mkw., a pierwsi pracownicy rozpoczną pracę w nowych biurach w drugiej połowie 2020 r.

Budynek React w Łodzi



5.11 Wprowadzenie Polityki Zarządzania Ryzykiem

W ramach ulepszania standardów ładu korporacyjnego, w lipcu 2019 r. Grupa Echo Investment wprowadziła Politykę Zarządzania Ryzykiem. Polityka opisuje cele zarządzania ryzykiem, jego miejsce w ramach systemu zarządzania oraz odpowiedzialność i uprawnienia osób uczestniczących w procesie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu.

Głównym celem Polityki Zarządzania Ryzykiem jest zapewnienie trwałego i stabilnego wzrostu gospodarczego Grupy oraz promowanie proaktywnego podejścia do raportowania, szacowania i zarządzania ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Polityka Zarządzania Ryzykiem formalizuje i przedstawia w sposób ustrukturyzowany oczekiwane przez Zarząd podejście do zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment.

Prace związane z aktualizacją istniejących procedur zarządzania ryzykiem w Grupie Echo Investment do wytycznych Polityki Zarządzania Ryzykiem zostały rozpoczęte w drugim kwartale 2019 r. i będą kontynuowane w 2019 i 2020 r. Aktualnie Grupa prowadzi prace związane z aktualizacją zarządczych systemów informatycznych w celu rozszerzenia funkcjonalności istniejących systemów raportowania i oceny identyfikowanych ryzyk związanych z realizacją projektów deweloperskich.

5.12 Warunkowa umowa zakupu nieruchomości w Warszawie

Echo Investment podpisało 14 sierpnia 2019 r. przedwstępne umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu. Nieruchomości mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Sprzedającymi są spółki MBP 1 Sp. z o.o.

oraz MBP 2 Sp. z o.o., które wchodzi w skład grupy Immofinanz. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 50 tys. mkw. Cena netto wyniesie łącznie co najmniej 208 mln zł. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później, niż w roku 2020 i 2021, po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych.

5.13 Zamknięcie transakcji sprzedaży biurowca O3 Business Campus III w Krakowie

EPP i Henderson Park 11 września 2019 r. zakupili od Echo Investment trzeci budynek O3 Business Campus w Krakowie, dzięki czemu jest już właścicielami całego tego kompleksu biurowego. Partnerzy zapłacili za biurowiec w dniu transakcji 40,3 mln EUR. Docelowa cena sprzedaży wyniesie 47,2 mln EUR (powiększona o podatek VAT) i uwzględni wartość prac wykończeniowych pozostałych do wykonania na powierzchniach najemców wynikających z podpisanych umów najmu, wartość usterek i wartość kosztów transakcyjnych. Echo Investment otrzyma dodatkowe płatności związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości blisko 7 mln EUR powiększone o VAT.

Budynek O3 Business Campus III ma 18,9 tys. mkw. powierzchni. Swoje biura mają w nim między innymi polski operator biur serwisowanych City Space, centrum me-

dyczne Lux Med, EPAM Systems Poland, Danish Crown oraz Mota Engil. W toku są również zaawansowane rozmowy o wynajęciu pozostałej powierzchni.

Sprzedaż O3 Business Campus III to transakcja wynikająca z przedwstępnej umowy z 2016 r., na mocy której EPP kupiło od Echo Investment pakiet siedmiu biurowców o łącznej powierzchni najmu 112 tys. mkw. Dwa z trzech budynków w O3 Business Campus trafiło do portfela EPP odpowiednio w 2016 i 2017 r. W czerwcu 2019 r. weszły one do portfela, którego właścicielem w 70% został Henderson Park a w 30% EPP.

47,2 mln EUR

Docelowa cena sprzedaży
O3 Business Campus III

Biurowiec O3 Business Campus III
w Krakowie



5.14 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 rezerwowi 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.

0,50 PLN

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

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży pakietu większościowego akcji Echo Investment węgierskiej firmie Wing

Zarząd Echo Investment S.A. został 14 marca 2019 r. zawiadomiony przez Lisala sp. z o.o. i Echo Partners B.V., akcjonariusza bezpośrednio i pośrednio dominującego Spółki, o rozpoczęciu przez te podmioty przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z ich inwestycją w Echo Investment i dalszym rozwojem działalności spółki. W efekcie przeglądu opcji strategicznych, 16 października 2019 r. właściciele spółki Lisala poinformowali o podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży jej udziałów węgierskiemu deweloperowi Wing.

Wing, wiodąca węgierska spółka działająca w sektorze nieruchomości, jest długoterminowym regionalnym, strategicznym

inwestorem i inwestorem dostrzegającym potencjał Echo Investment. Zamierza kontynuować rozwój spółki zgodnie ze „Strategią rentownego wzrostu” ogłoszoną w 2016 roku. Strategia ta została wdrożona przez zarząd Echo Investment, z którym nowy akcjonariusz Wing zamierza dalej rozwijać firmę i jej projekty. Warunkiem zawarcia transakcji jest uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta.

Wing jest jedną z największych prywatnych firm nieruchomościowych na Węgrzech, a także wiodącym węgierskim deweloperem i inwestorem. Od swojego powstania 20 lat temu firma stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej

powierzchni ponad 1 mln mkw. Obecnie posiada duży portfel nieruchomości w budowie i zarządzaniu, a także spółki wyspecjalizowane w usługach asset management, property & facility management oraz projektowania. Firma została założona w 1999 roku, ma projekty w budowie i przygotowaniu o łącznej powierzchni blisko 325 tys. mkw. i portfel ukończonych obiektów o łącznej powierzchni 740 tys. mkw. Działa we wszystkich sektorach rynku nieruchomości: biurowym, handlowym, przemysłowym, hotelowym i mieszkaniowym. Jest pierwszą spółką z branży nieruchomości, której obligacje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Budapeszcie.

Segment mieszkaniowy - opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

7.1 Rynek mieszkaniowy w Polsce

↑ Równowaga na rynku mieszkaniowym

W trzecim kwartale 2019 r. popyt na mieszkania w sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce przewyższył liczbę mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Pomimo że z taką sytuacją mamy do czynienia po raz kolejny, to nadal różnica między popytem a podażą jest niewielka. Zaistniała sytuację analitycy z firmy JLL określają mianem stabilizacji.

Od lipca do września 2019 r., deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 14,5 tys. mieszkań. Liczba lokali sprzedanych przewyższyła liczbę wprowadzonych do sprzedaży o ok. 1600 sztuk. Wskazana różnica była ważnym czynnikiem dalszego wzrostu cen mieszkań. W trzecim kwartale tego roku wzrosły o ok. 2,1% w porównaniu do cen odnotowanych w drugim kwartale.

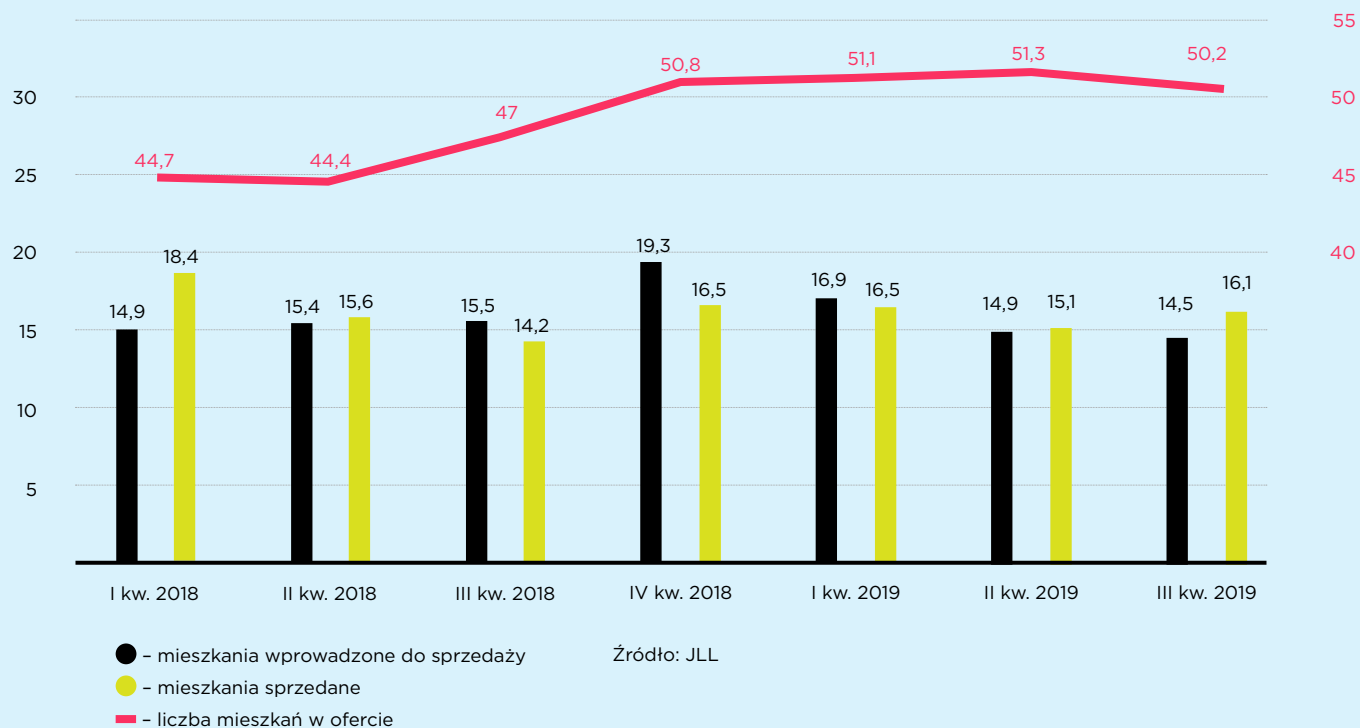
W okresie od lipca do września do oferty wprowadzonych zostało 14,5 tys. mieszkań, czyli o 3% mniej niż w poprzednim kwartale. Warto zauważyć, mimo że jest to najniższa liczba wprowadzeń w okresie kwartalnym od 2016 roku, to liczba wprowadzonych mieszkań na rynek w ciągu 12 miesięcy jest wyższa niż liczba mieszkań sprzedanych. W związku z tym oferta mieszkań w głównych miastach w Polsce zmalała w ujęciu kwartalnym o 2%, zaś wzrosła o 7,1% w ujęciu rocznym. Na koniec września na rynku można było wybierać spośród 50,2 tys. lokali mieszkalnych. W przeciwieństwie do drugiego kwartału tego roku wyhamowała liczba wprowadzonych mieszkań we Wrocławiu i Łodzi. Po ostatnim znakomitym kwartale, kiedy to wzrosty wprowadzeń sięgnęły ok. 35% na obu rynkach, w okresie letnim wprowadzono o blisko 50% mniej mieszkań we Wrocławiu oraz blisko 20% mniej mieszkań w Łodzi. Odwrotną tendencję zanotowano w Poznaniu oraz Krakowie. Oba miasta odznaczały się bardzo niską liczbą wprowadzonych mieszkań w pierwszej połowie roku, lecz pozytywnie

zaskoczyły w trzecim kwartale (wzrost w ujęciu kwartalnym o blisko 60% w Krakowie oraz 40% w Poznaniu). Łącznie, w ostatnich czterech kwartałach, w sześciu największych miastach Polski podaż wyniosła 65,7 tys. mieszkań i była o 1,4 tys. jednostek większa niż popyt.

Na wszystkich rynkach odnotowano wzrosty cen mieszkań pozostających w ofercie. Średni wzrost utrzymał się na podobnym poziomie jak w poprzednim kwartale tj. ok. 2,1%. Najwyższe wzrosty w ujęciu kwartalnym wystąpiły jak w poprzednim kwartale w Krakowie (3,7%). W tym samym okresie wyhamowały zaś wzrosty w Trójmieście i wyniosły ok. 2,3% (w porównaniu do wzrostu 3,4% II kw./I kw. 2019). Słabsze wzrosty niż w Trójmieście zanotowano we Wrocławiu (2%), Warszawie (1,5%) oraz Poznaniu (1%). W ujęciu rocznym Kraków również charakteryzował się najwyższą dynamiką wzrostów (14,5%). W Trójmieście, Poznaniu oraz we Wrocławiu wzrosty w skali roku mieszczą się w przedziale od 10,3% do 11,4%, natomiast w Łodzi oraz Poznaniu wyniosły odpowiednio 6,3% oraz 3,4%.

Po słabszym drugim kwartale 2019 roku, kiedy to sprzedaż wyniosła 15,1 tys. mieszkań, w trzecim kwartale zanotowano wzrost o 6,3%. Wzrosty sprzedaży zanotowano na wszystkich rynkach poza Wrocławiem. Najbardziej dynamiczny wzrost wolumenu transakcji w porównaniu z wcześniejszym kwartałem odnotowano w Poznaniu (23,9%) oraz Krakowie (22,1%). W Trójmieście oraz w Warszawie sprzedaż była niemal identyczna i wzrosła jedynie o 1,8% i 1,3%. W sumie, w ostatnich czterech kwartałach deweloperzy sprzedali w sześciu największych aglomeracjach 64,3 tys. mieszkań.

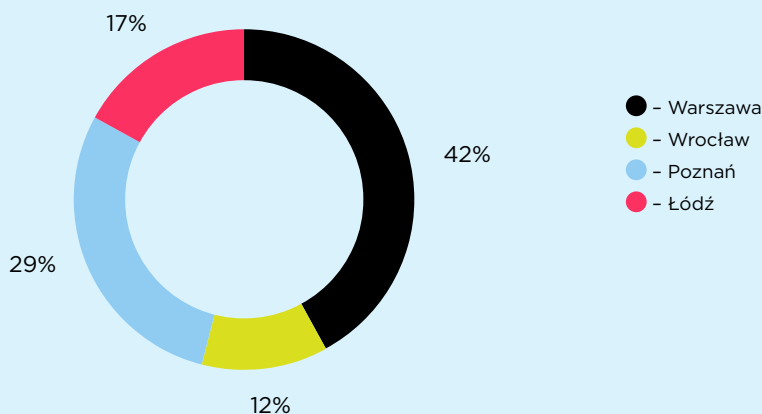
MIESZKANIA SPRZEDANE I WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ WIELKOŚĆ OFERTY [W TYS. SZTUK]



7.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż

Osiągnięcie tegorocznych celów Echo Investment: sprzedaży 1,3 tys. mieszkań i przekazania 1,25 tys. jest w zasięgu ręki. Po październiku pierwszy cel był zrealizowany w 84%, a drugi - w 67%.

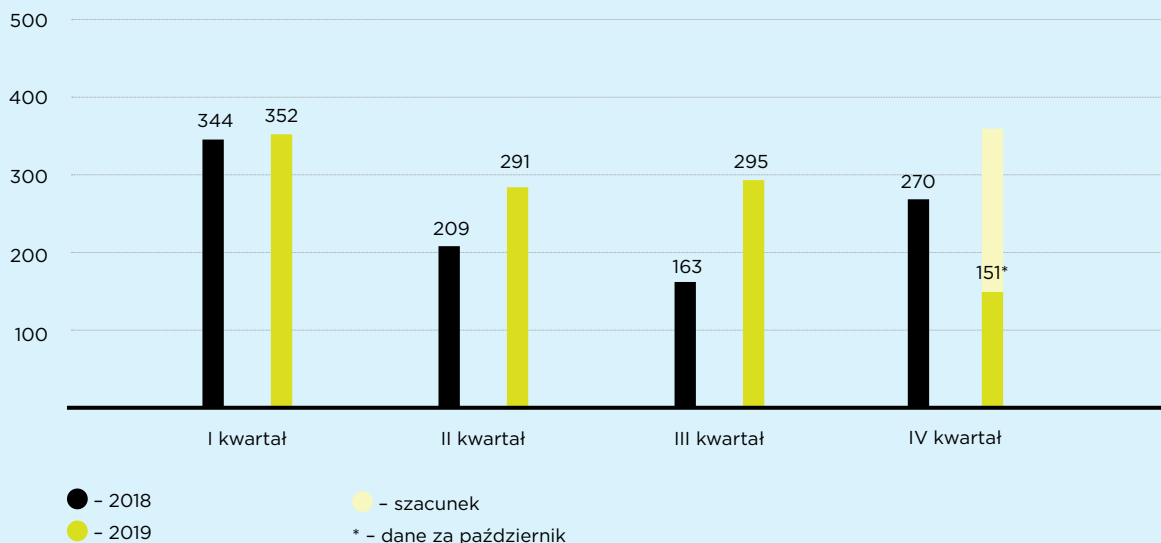
MIESZKANIA ECHO INVESTMENT W BUDOWIE - PODZIAŁ WG MIAST [LOKALE]



W samym trzecim kwartale Echo Investment sprzedało 295 mieszkań i przekazało klientom 515. Większa sprzedaż w porównaniu do ubiegłego roku jest spowodowana systematycznym uzupełnianiem oferty.

Od początku roku Echo Investment wprowadziło do sprzedaży dziewięć projektów z blisko 2 tys. mieszkań.

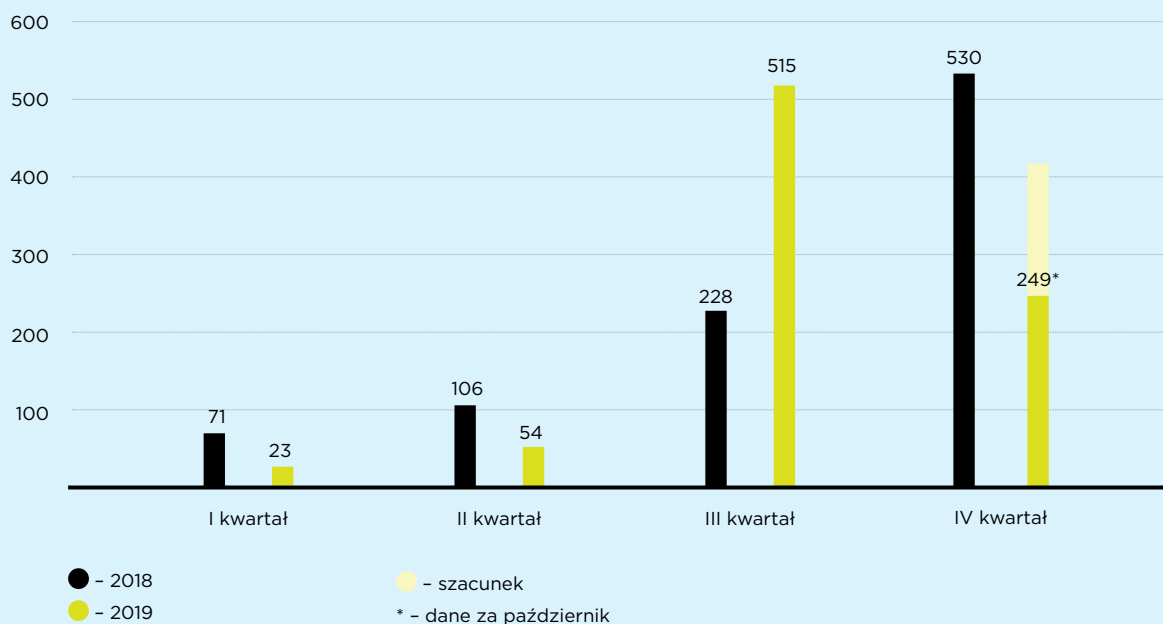
SPRZEDAŻ MIESZKAŃ ECHO INVESTMENT [W SZTUKACH]



Od początku roku do końca października Echo Investment przekazało klientom 841 mieszkań, co oznacza ponad 60% wzrostu w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku. W trzecim kwartale Echo Investment przekazało klientom klucze do 515 mieszkań. Ze względu na cykl budowlany, uzyskiwanie pozwoleń na użytkowanie oraz przekazywanie mieszkań klientom kumuluje się w drugiej połowie roku, co wymaga dużej sprawności organizacyjnej.

Zgodnie z planem, spółka uzyskała już pozwolenia na użytkowanie dla wszystkich projektów, których zakończenie było zaplanowane na 2019 r. i obecnie trwają odbiory mieszkań przez klientów, przede wszystkim w inwestycjach Rydla 32 w Krakowie, Browary Warszawskie i Osiedle Reset w Warszawie.

PRZEKAZANIA MIESZKAŃ W ECHO INVESTMENT [W SZTUKACH]



Dbając o rozwój biznesu mieszkaniowego, od początku 2019 r. Echo Investment zakupiło grunty z przeznaczeniem na tę funkcję w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Warszawie, na których może powstać ok. 105 tys. mkw. mieszkań. Również znacząca część działek zabezpieczonych umowami przedwstępny-

mi (przede wszystkim w Warszawie i Krakowie) ma przeznaczenie mieszkaniowe. Jest to m.in. działka w okolicach ulic Domaniewskiej, Wołoskiej i Postępu w Warszawie, którą spółka kupuje od grupy Immo-finanz.

7.3 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem

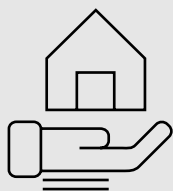
Trzeci kwartał był dla platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent przełomowy: we wrześniu pozwolenie na użytkowanie otrzymała pierwsza inwestycja Rychalska we Wrocławiu. Po trwających kilka tygodni pracach wykończeniowych, w listopadzie platforma odebrała wszystkie mieszkania tej inwestycji i prowadzi intensywny proces wynajmu, przy dużym zainteresowaniu potencjalnych klientów. Pozwolenie na użytkowanie otrzymała również kolejna inwestycja Resi4Rent - Wodna w Łodzi. Obecnie trwa odbiór wykończonych mieszkań i rozpoczyna się ich wynajem. W obu inwestycjach Resi4Rent będzie miało ponad 500 mieszkań. Na początku 2020 r. platforma otrzyma pozwolenie na użytkowanie także dla projektu Kępa Mieszczańska przy ul. Dmowskiego we Wrocławiu, w którym znajdzie się 269 mieszkań.

Platforma mieszkań na wynajem Resi4Rent sukcesywnie buduje swój zasięg. Od początku roku rozpoczęła budowę czterech projektów, które będą miały łącznie 1 063 lokale, są to: budynki przy ul. Taśmowej i Woronicza w Warszawie, Szczepanowskiego w Poznaniu i Kołobrzeskiej w Gdańsku.

26 czerwca 2019 r. konsorcjum banków Santander Bank Polska oraz Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen) udzieliły Resi4Rent 198 mln zł kredytu budowlanego na cztery projekty, które łącznie będą miały

około 1 060 mieszkań na wynajem. Są zlokalizowane w Poznaniu przy ul. Szczepanowskiego, Warszawie przy ul. Taśmowej i Woronicza oraz w Gdańsku, przy ul. Kołobrzeskiej. Kredyt budowlany po zakończeniu projektów i ich zasiedleniu zostanie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny w wysokości do 230 mln zł. Projekty, których finansowanie zapewniają Santander Bank Polska oraz Helaba, będą gotowe pod koniec 2020 i w 2021 r. Finansowanie pierwszych czterech projektów Resi4Rent położonych w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi zapewniło w ubiegłym roku konsorcjum z Bankiem Pekao na czele.

Resi4Rent to instytucjonalna platforma mieszkań standardu popularnego, przeznaczonych wyłącznie na wynajem długoterminowy, która oferuje wykończone lokale, wyposażone w podstawowe meble i urządzenia, a także - na życzenie najemcy - całkowicie umeblowane. Platforma powstała w 2018 r. Jest wspólnym przedsięwzięciem Echo Investment, które posiada 30% udziałów, oraz jednej z wiodących, międzynarodowych 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. Strategicznym celem Resi4Rent jest zbudowanie platformy 7,5 tys. mieszkań na wynajem do 2024 r.



Projekt przekazany w ostatnim czasie w Łodzi

Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

8.1. Rynek biurowy w Polsce

↑ Warszawa

W ciągu pierwszych trzech kwartałów 2019 r. skumulowany popyt osiągnął najwyższy wynik w historii i wyniósł 689 tys. mkw. Trzeci kwartał z wynikiem 284 tys. mkw. odznaczył się również najlepszym rezultatem w porównaniu z analogicznymi kwartałami z ostatnich 5 lat. Blisko 2/3 powierzchni zostało wynajętych w strefach poza centrum. Wśród największych umów najmu należy wymienić wynajem 45,6 tys. mkw. przez mBank oraz renegowacje umowy najmu z firmą Orange (ok. 45 tys. mkw.).

Dzięki rekordowemu kwartałowi współczynnik pustostanów w Warszawie obniżył się do poziomu 8,2%. Poziom powierzchni wolnej w centrum utrzymał się na bardzo zbliżonym poziomie tj. 5,5%. Na warszawskim rynku odnotowano zauważalne niewielkie wzrosty czynszów prime oraz ograniczanie zachęt dla najemców. W strefie centralnej czynsze oscylują pomiędzy 23,5- 24 EUR za 1 mkw., natomiast w dzielnicach poza centrum nie przekraczają 16 EUR.

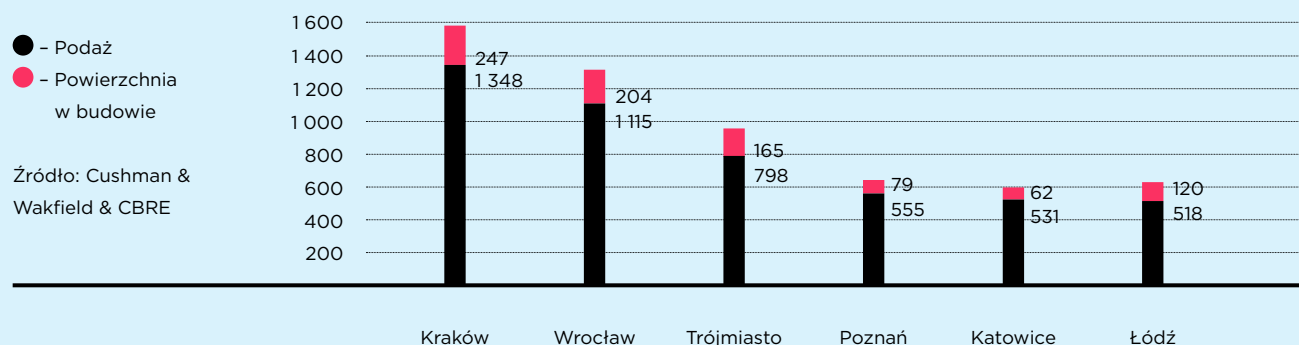
W trzecim kwartale deweloperzy oddali do użytkowania blisko 62 tys. mkw. biurowej. Od początku roku zostało dostarczone ok. 142 tys. mkw. w 15 projektach biurowych. Do końca roku planowane jest oddanie około 89 tys. mkw. Obecnie w budowie pozostaje 709 tys. mkw. powierzchni biurowej. W latach 2020-2021 spodziewana jest rekordowa podaż, która z dużym prawdopodobieństwem przekroczy 800 tys. mkw.

↑ Rynki regionalne

W trzecim kwartale 2019 roku oddano do użytkowania ok. 76 tys. mkw. w 13 inwestycjach. Łącznie, od początku roku, oddano 315 tys. mkw. Rynkiem regionalnym z największą podażą był Wrocław, gdzie do użytku oddano 4 projekty biurowe o łącznej powierzchni 43,4 tys. mkw., przy czym największy projekt stanowił niespełna 50% całej podaży. W budowie pozostaje nieco większa powierzchnia niż w Warszawie tj. 801 tys. mkw.

Popyt na powierzchnie biurowe w miastach regionalnych okazał się bardzo silny. W ciągu trzech miesięcy wynajęto ok. 197 tys. mkw. powierzchni biurowej. Warto zauważyć, że blisko 50% wyniku stanowią umowy najmu zawarte w Krakowie. Do największych umów zawartych w tym mieście należy umowa z firmą UBS (19,300 mkw.) oraz Sabre (16,000 mkw.). Wśród miast regionalnych najniższy poziom pustostanów na koniec trzeciego kwartału zaanotowano podobnie jak w poprzednim kwartale w Trójmieście (4,9 proc.), a najwyższy w Łodzi (12,1 proc.). Przeciętny poziom pustostanów w największych miastach w Polsce wyniósł 9%. Zanotowano niewielkie wzrosty czynszów, które wahają się w zależności od miasta i lokalizacji między 10 do 15,5 EUR za 1 mkw. miesięcznie.

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W MIASTACH REGIONALNYCH NA KONIEC 3 KW. 2019 R. [TYS. MKW.]



Źródło: Cushman & Wakfield & CBRE

8.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym

Na koniec trzeciego kwartału 2019 r. Echo Investment miało w budowie biurowce o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 140 tys. mkw. W maju została zakończona budowa pierwszego biurowca Moje Miejsce w Warszawie (był to największy budynek oddany do użytku w drugim kwartale w Warszawie) i rozpoczęta budowa drugiego etapu tego kompleksu. W pierwszym budynku pracują już najemcy, m.in. Havas Media. W tym samym miesiącu ruszyła także budowa biurowca React w Łodzi. Na ukończeniu jest budowa pierwszego etapu katowickiego Face2Face Business Campus, w styczniu 2020 r. do budynku wprowadzą się pierwsi najemcy. Echo Investment podpisało umowy m.in. z takimi firmami, jak Medicover Polska, DAZN, Perform Stats i Honeywell, budynek jest w 93% wynajęty. Budowa drugiego budynku kompleksu Face2Face postępuje zgodnie z harmonogramem, a poziom jego wynajęcia sięga 50%. Negocjacje z kolejnymi potencjalnymi najemcami są bardzo obiecujące.

Od początku roku dział biurowy Echo Investment podpisał umowy najmu dotyczące 60 tys. mkw. powierzchni. W trzecim kwartale podpisana została m.in. duża umowa dotycząca Browarów Warszawskich:

Żywiec, jeden z największych producentów piwa w Polsce, przeniesie tutaj swoją główną siedzibę i zajmie 4,4 tys. mkw. w budynku Biura przy Warzelni. Kolejny budynek - Biura przy Willi - latem osiągnął swoją docelową wysokość 16 kondygnacji. Obecnie trwają w nim intensywne prace wykończeniowe. Prowadzone rozmowy z potencjalnymi najemcami są bardzo obiecujące.

Kolejne biurowce budowane przez Echo Investment zyskują zaufanie banków. W trzecim kwartale 2019 r. BNP Paribas Bank Polska udzielił Echo Investment ponad 19 mln EUR kredytu na budowę biurowca React w Łodzi. Wcześniej, w kwietniu Bank Pekao podpisał z Echo Investment umowę kredytu o wysokości 87 mln EUR na budowę Biur przy Willi i Biur przy Warzelni, natomiast Bank Millennium udzielił ponad 20 mln EUR kredytu na budowę West 4 Business Hub we Wrocławiu. Te umowy potwierdzają jakość projektów Echo Investment i zaufanie do inwestora.

Do końca roku planowane jest jeszcze rozpoczęcie budowy Midpoint 71 we Wrocławiu oraz biurowca w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej.

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy Echo Investment

Perspektywy
poszczególnych
sektorów
w najbliższych
12 miesiącach

- ↑ - **Bardzo optymistyczna**
- ↗ - **Optymistyczna**
- - **Stabilna**
- ↘ - **Pesymistyczna**
- ↓ - **Bardzo pesymistyczna**

→ 9.1 Rynek nieruchomości handlowych w Polsce

Po aktywnej pierwszej połowie roku, kiedy oddano 237 tys. mkw. powierzchni handlowej, w trzecim kwartale w ramach trzech nowych projektów oraz trzech rozbudów przybyło jedynie 54 tys. mkw. Łączna podaż powierzchni handlowej w Polsce wynosi 14,5 mln mkw. W opinii analityków JLL polski rynek handlowy jest już dojrzały, przez co liczba nowych centrów handlowych w głównych aglomeracjach w Polsce jest stosunkowo ograniczona. Należy jednak zauważyć, iż nie dotyczy to obiektów w centrach handlowych typu Convenience oraz projektów o wyjątkowo szerokiej ofercie gastronomicznej i rozrywkowej.

Analitycy JLL przedstawili wyniki analiz Statistica, które to wskazują na wzrost udziału e-commerce do 5,5% do roku 2022 roku. Warto jednak dodać, że wzrost będzie postępował równolegle ze wzrostem sprzedaży detalicznej. Co więcej, w najnowszych badaniach średnia odwiedzalność 120 centrów handlowych w Polsce wzrosła o 0,5% r-d-r, a obroty w tych obiektach wzrosły o 1% w tym samym okresie.

W trzecim kwartale w Polsce swoją działalność rozpoczęło kilka nowych marek. Nowe butikie otworzyły holenderskie 10Days oraz koreański LG Brand store. Swoją prezencją zaznaczyły również marki włoskie z półki premium tj. Corneliani oraz Fabiana Filipii. Oba monobrandy zostały otwarte przy placu Trzech Krzyży w Warszawie. Grupa H&M zdecydowała się również na dalszy rozwój marki Moni w Polsce, otwierając nowy sklep w Krakowie.

Poziom powierzchni niewynajętych w największych miastach w Polsce wzrósł nieznacznie w porównaniu do zeszłego roku i wynosi 3,8%. Najwyższy wskaźnik zanotowano w Poznaniu (6,7%), zaś najniższy w Warszawie (poniżej 3%).

Czynsze w obiektach handlowych pozostają na stałym poziomie. W zależności od wielkości miast oraz popularności galerii handlowej wynosi od 40 euro w miastach regionalnych do nawet 130 euro w najlepszych galeriach handlowych w Warszawie.

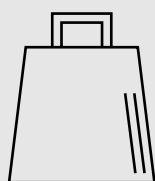
9.2 Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych

Najważniejszym i najgłośniejszym sukcesem działu nieruchomości handlowych Echo Investment w trzecim kwartale 2019 r. było podpisanie umowy wynajmu zabytkowego budynku Warzelni w Browarach Warszawskich. Już wkrótce powstanie tu restauracja Roberta Lewandowskiego, kapitana polskiej reprezentacji oraz jego partnerów biznesowych: Jerzego Krzanowskiego, biznesmena z branży meblarskiej oraz Jacka Trybuchowskiego, jednego z najbardziej cenionych i doświadczonych menedżerów z branży gastronomicznej. Restauracja będzie miała około 1,3 tys. mkw. powierzchni. Podpisanie umowy świadczy o atrakcyjności Browarów Warszawskich dla kolejnych najemców z branży gastronomicznej i usługowej, m.in. dla sklepionych piwnic dawnej leżakowni. Budowa wszystkich projektów w Browarach Warszawskich, a także wszystkich przestrzeni wspólnych, zakończy się w czwartym kwartale 2020 r.

Trzeci kwartał był też pełen dobrych wiadomości dla klientów Galerii Młociny. W lipcu swoje wejście do tego projektu potwierdziła międzynarodowa sieć handlowa Primark. Jej sklep w Młocinach będzie pierwszą placówką w Polsce. Sieć wynajęła 5,7 tys. mkw. (z czego 3,7 tys. to powierzchnia handlowa), lokal już został przejęty przez najemcę. Ponadto

w sierpniu i wrześniu oferta Galerii Młociny powiększyła się o 40 nowych marek, których sklepy zostały w tym czasie otwarte.

Galeria Młociny została otwarta 23 maja 2019 r. i było to najważniejsze w tym roku wydarzenie na rynku handlowym w Polsce. Potwierdzają to liczne nagrody dla tego projektu – m.in. dla najlepszego projektu handlowego roku oraz zielonego budynku Property Forum oraz najlepszego projektu handlowego CiJ Awards 2019. Galeria Młociny zgromadziła ponad 220 sklepów oraz punktów usługowych, komfortowe biura, centrum medyczne, miejsca zabaw dla dzieci, klub fitness oraz blisko 50 restauracji, kawiarni i punktów gastronomicznych, jak również pierwsze wielosalowe kino na Bielanach. Zgodnie z trendami w sektorze nieruchomości handlowych, około 20% powierzchni galerii zostało wykorzystane na ofertę niehandlową – usługową, rozrywkową i gastronomiczną. Przestrzeń restauracyjna i rozrywkowa – zajmująca cały poziom +2 i połączona z zielonym ogrodem na dachu – została zaprojektowana przez architektów z renomowanego studia Broadway Malyan. Galeria powstała tuż przy węźle Młociny – w jednym z najlepiej skomunikowanych punktów w Warszawie, z bezpośrednim dostępem do metra, licznych linii



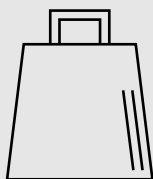
Już za kilka miesięcy budynek Warzelni zyska nowe życie i stanie się ważną destynacją na mapie Warszawy.

tramwajowych i autobusów miejskich, podmiejskich i krajowych, stacji rowerowej oraz parkingu P&R. To najważniejsze miejsce przesiadkowe północnej części miasta i sąsiednich miejscowości, z którego co roku korzysta ponad 24 mln pasażerów. Inwestorami Galerii Młociny są spółki EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów). Pierwsza zarządza budynkiem, natomiast druga odpowiadała całościowo za proces deweloperski i najem. Wśród renomowanych marek obecnych w Galerii Młociny należy wymienić m.in. grupę Inditex (Zara, Zara Home, Oysho, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull&Be-

ar), H&M, Van Graff, TK Maxx, C&A, CCC, Media Markt czy RTV Euro AGD. Swoje premierowe sklepy mają też m.in. takie marki jak Gagliardi, Sloggi czy Mayoral.

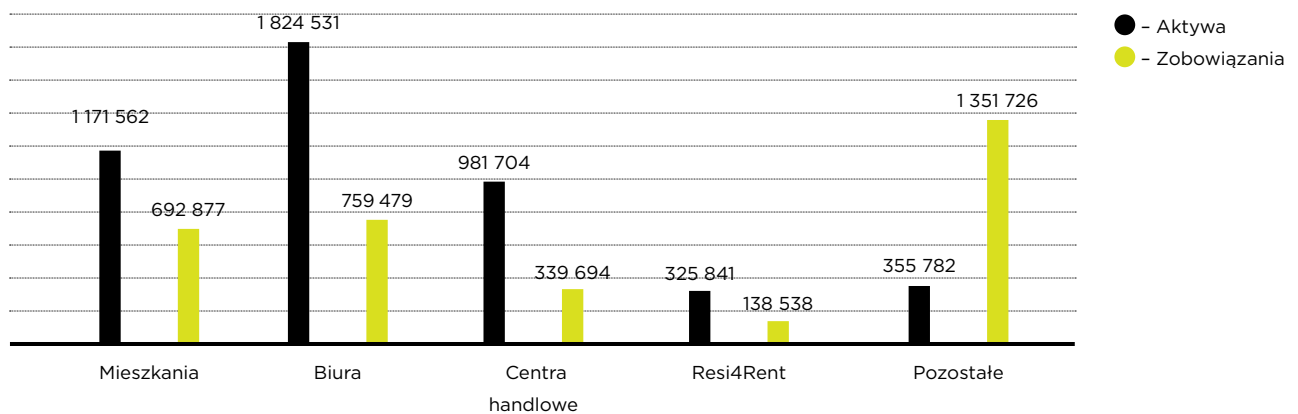
Wiosną na terenie dawnej fabryki Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego w Łodzi wbito pierwsze łopaty i tym samym rozpoczęto budowę Fuzji – kolejnego miastotwórczego projektu realizowanego przez Echo Investment. Dział centrów handlowych pracuje nad koncepcją komercjalizacji przestrzeni usługowych i restauracyjnych tego projektu.

Centrum handlowe
Galeria Młociny, Warszawa



Segmenty Grupy Kapitałowej - struktura finansowa

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW NA 30.09.2019 R. [TYS. PLN]



PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.09.2019	30.09.2018
Mieszkania	1 171 562	1 074 601
Biura	1 824 531	1 140 859
Centra handlowe	981 704	840 304
Resi4Rent	325 841	-
Pozostałe	355 782	737 644
Razem	4 659 421	3 793 408

4 659

 mln PLN

Łączna wartość aktywów
na 30 września 2019 r.

3 282

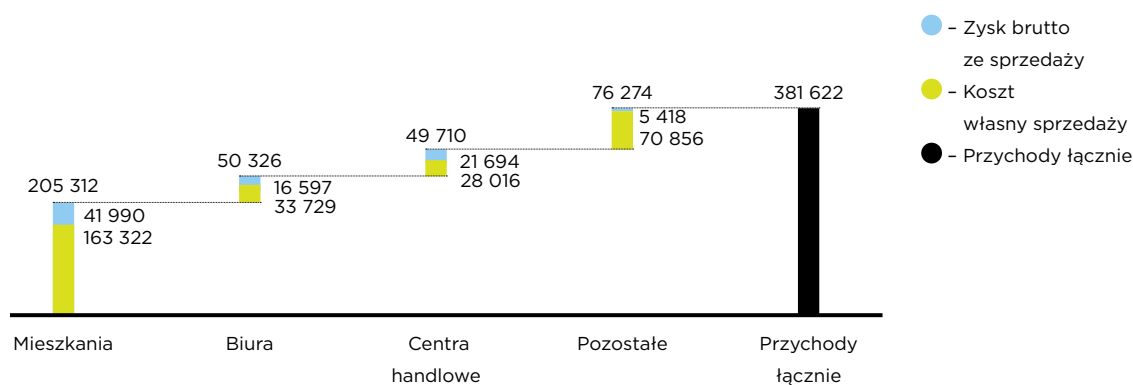
 mln PLN

Łączna wartość zobowiązań
na 30 września 2019 r.

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	30.09.2019	30.09.2018
Mieszkania	692 877	385 740
Biura	759 479	389 684
Centra handlowe	339 694	222 129
Resi4Rent	138 538	-
Pozostałe	1 351 726	1 240 572
Razem	3 282 314	2 238 125

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.09.2019 R. [TYS. PLN]



85,7 mln PLN

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwsze trzy kwartały 2019 r.

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY, KOSZTÓW WŁASNYCH SPRZEDAŻY I ZYSKU BRUTTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.09.2019 R. [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Mieszkania	205 312	163 322	41 990
Biura	50 326	33 729	16 597
Centra handlowe	49 710	28 016	21 694
Pozostałe	76 274	70 856	5 418
Razem	381 622	295 923	85 699

SEGMENT MIESZKANIOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	203 433	159 415	44 018
Wynajem	676	353	323
Utrzymanie projektów w przygotowaniu i budowie	1 203	1 217	(14)
Koszty projektów ukończonych w latach ubiegłych	-	2 337	(2 337)
Razem	205 312	163 322	41 990

SEGMENT BIUROWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Wynajem	25 049	13 347	11 702
Usługi (wykończenie)	24 768	19 181	5 587
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	509	1 201	(692)
Razem	50 326	33 729	16 597

SEGMENT HANDLOWY [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	6 692	5 153	1 539
Wynajem	37 715	18 380	19 335
Usługi (prowadzenie budowy)	5 115	3 747	1 368
Utrzymanie projektu w przygotowaniu i budowie	188	736	(548)
Razem	49 710	28 016	21 694

POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Przychody ze sprzedaży	Koszt własny sprzedaży	Zysk brutto ze sprzedaży
Sprzedaż	68 295	65 908	2 387
Wynajem	674	737	(63)
Usługi	7 305	4 211	3 094
Razem	76 274	70 856	5 418

Portfel nieruchomości

11.1 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 [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Osiedle Jarzębinowe VI Łódź, ul. Okopowa	3 300	52	69%	20,0	15,7	69%	IV kw. 2018	I kw. 2020
Osiedle Jarzębinowe VII Łódź, ul. Okopowa	6 100	105	34%	35,6	28,4	21%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Fuzja I Łódź, ul. Tymienieckiego	14 200	282	36%	104,7	80,9	25%	I kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Jaśminowe IV Poznań, ul. Sielawy	5 300	103	100%	32,5	24,4	68%	II kw. 2018	I kw. 2020
Apartamenty Esencja I Poznań, ul. Grabary	12 500	260	46%	114,9	86,6	29%	I kw. 2019	IV kw. 2020
Osiedle Perspektywa III Poznań, ul. Sielawy	5 600	105	100%	30,9	25,4	74%	IV kw. 2017	IV kw. 2019
Nasze Jeżyce I Poznań, ul. Szczepanowskiego	7 500	142	58%	57,7	44,4	30%	II kw. 2019	I kw. 2021
Nasze Jeżyce II Poznań, ul. Szczepanowskiego	8 200	162	5%	63,7	48,9	17%	III kw. 2019	II kw. 2021
Widoki Mokotów Warszawa, ul. Puławska	4 800	79	51%	69,3	50,3	71%	IV kw. 2017	II kw. 2020
Browary Warszawskie B Warszawa, ul. Grzybowska	10 500	190	99%	125,6	78,2	89%	IV kw. 2017	III kw. 2019

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Browary Warszawskie C Warszawa, ul. Grzybowska	6 900	114	100%	91,9	51,6	94%	IV kw. 2017	III kw. 2019
Browary Warszawskie E Warszawa, ul. Grzybowska	5 700	81	57%	113,4	72,1	41%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
Osiedle Reset I Warszawa, ul. Taśmowa	7 300	159	93%	66,6	55,3	84%	IV kw. 2017	IV kw. 2019
Osiedle Reset II Warszawa, ul. Taśmowa	12 200	255	80%	118,1	95,9	56%	IV kw. 2018	IV kw. 2020
Moje Miejsce Warszawa, ul. Beethovena	13 300	251	75%	131,2	96,5	62%	III kw. 2018	II kw. 2020
Grota - Roweckiego 111 etap III Wrocław, ul. Grota-Roweckiego	2 600	53	96%	16,2	12,7	77%	IV kw. 2018	IV kw. 2019
Ogrody Graua Wrocław, ul. Gdańska	4 000	57	65%	44,4	32,5	52%	IV kw. 2018	II kw. 2020
Stacja 3.0 Wrocław, ul. Mińska	12 000	204	0%	96,6	70,6	20%	II kw. 2019	IV kw. 2020
Razem	142 000	2 654		1 333	970			

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
Wita Stwosza I Kraków, ul. Wita Stwosza	13 700	217	132,2	82,6	18%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Wita Stwosza II Kraków, ul. Wita Stwosza	12 400	196	121,7	73,9	18%	I kw. 2021	IV kw. 2022
Osiedle ZAM I (Rydłówka I) Kraków, ul. Rydlówka	6 200	115	58,6	44,9	24%	I kw. 2020	III kw. 2021
Osiedle ZAM I (Rydłówka II) Kraków, ul. Rydlówka	6 000	119	56,5	42,1	26%	IV kw. 2020	II kw. 2022
Osiedle Krk I Kraków, ul. Zapolskiej	9 800	218	89,0	66,4	40%	IV kw. 2019	II kw. 2021
Osiedle Krk II Kraków, ul. Zapolskiej	9 700	211	89,4	68,1	29%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Osiedle Jarzębinowe VIII Łódź, ul. Okopowa	6 100	101	36,2	28,9	12%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Fuzja II Łódź, ul. Tymienieckiego	12 400	240	95,3	69,4	9%	III kw. 2020	I kw. 2022
Fuzja III Łódź, ul. Tymienieckiego	8 600	149	70,4	48,8	9%	I kw. 2021	III kw. 2022
Apartamenty Esencja II Poznań, ul. Garbary	6 300	136	60,5	46,7	23%	III kw. 2020	I kw. 2022
Osiedle Enter I Poznań, ul. Sielawy	12 400	222	79,2	59,1	5%	I kw. 2020	III kw. 2021
Osiedle Enter II Poznań, ul. Sielawy	8 500	153	55,0	40,3	4%	III kw. 2020	I kw. 2022

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Osiedle Enter III Poznań, ul. Sielawy	9 600	159	62,2	45,3	4%	III kw. 2021	I kw. 2023
Stacja Wola I Warszawa, ul. Ordon	20 100	387	193,9	139,8	27%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Stacja Wola II Warszawa, ul. Ordon	28 800	535	283,3	199,4	26%	II kw. 2020	II kw. 2023
Razem	170 600	3 158	1 484	1 056			

11.2 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.

PROJEKTY DO 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
Rychtańska Wrocław, ul. Zakładowa	11 400	302	8,4	76,8	IV kw. 2017	III kw. 2019	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Browary Warszawskie Warszawa, ul. Grzybowska	19 000	450	16,6	187,6	IV kw. 2017	III kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Wodna Łódź, ul. Wodna	7 900	219	4,9	52,4	IV kw. 2017	IV kw. 2019	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Kępa Mieszczańska Wrocław, ul. Dmowskiego	9 300	269	6,8	76,3	II kw. 2018	I kw. 2020	Przedwstępna umowa sprzedaży budynku z Echo Investment do Resi 4 Rent
Taśmowa Warszawa, ul. Taśmowa	13 000	372	10,9	113,4	I kw. 2019	IV kw. 2020	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Woronicza Warszawa, ul. Woronicza	7 900	229	6,3	61,8	II kw. 2019	I kw. 2021	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Szczepanowskiego Poznań, ul. Szczepanowskiego	5 000	160	3,8	42,9	III kw. 2019	III kw. 2021	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Kołoברzeska Gdańsk, ul. Kołoברzeska	10 200	302	8,8	90,3	III kw. 2019	III kw. 2021	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Razem	83 700	2 303	67	702			

PROJEKTY DO PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM RESI4RENT W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
3- Maja Kraków, ul. 3- Maja	12 192	387	9,5	108,5	III kw. 2020	I kw. 2022	Działka jest własnością Resi 4 Rent
Razem	12 192	387	10	109			

11.3 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

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

Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej jest pomniejszony o zobowiązanie do podziału zysku (profit share) i rezerwę na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

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	18 700	70%	3,4	150,1	92%	39	II kw. 2019	Umowa ROFO z Globalworth Poland
Razem	18 700		3,4	150,1		39		

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
Face 2 Face I Katowice, ul. Grun- dmanna	20 400	79%	3,7	152,2	57%	29	II kw. 2018	IV kw. 2019	
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary KGH) Warszawa, ul. Grzybowska	45 900	50%	11,1	504,3	34%	240,9	III kw. 2018	III kw. 2020	
West 4 Business Hub I Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	15 600	0%	2,6	112,8	33%	-	IV kw. 2018	III kw. 2020	
Face 2 Face II Katowice, ul. Grun- dmanna	26 400	48%	4,7	199,1	17%	11,4	IV kw. 2018	IV kw. 2020	
Moje Miejsce II Warszawa, ul. Be- ethovena	16 900	0%	3,0	134,0	31%	-	II kw. 2019	IV kw. 2020	umowa ROFO z Globalworth Poland
React I Łódź, al. Piłsud- skiego	15 000	14%	2,6	102,4	18%	-	II kw. 2019	III kw. 2020	
Razem	140 200		27,6	1 204,8		281,3			

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Solidarności Gdańsk, ul. Nowomiejska	27 400	4,7	201,4	11%	IV kw. 2019	IV kw. 2021
Midpoint 71 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich	36 100	6,7	292,3	18%	IV kw. 2019	III kw. 2021
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	29 600	5,2	234,8	13%	III kw. 2020	II kw. 2022
Al. Pokoju (etap I i II) Kraków, ul. Fabryczna / Al. Pokoju	45 600	8,2	390,8	20%	II kw. 2020	I kw. 2022
Swobodna Wrocław, ul. Swobodna	33 100	5,6	289,4	16%	II kw. 2021	II kw. 2023
React II Łódź, al. Kilińskiego / Piłsudskiego	26 600	4,5	180,4	6%	II kw. 2020	IV kw. 2021
React III Łódź, al. Kilińskiego / Piłsudskiego	12 700	2,2	91,5	5%	IV kw. 2021	I kw. 2023
Fuzja C i D Łódź, ul. Tymienieckiego	19 900	3,4	153,2	8%	II kw. 2020	IV kw. 2021
Piotra Skargi Katowice, ul. P. Skargi	26 600	4,5	181,5	6%	II kw. 2020	I kw. 2022
West 4 Business Hub II Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	22 400	3,8	150,2	12%	III kw. 2020	I kw. 2022
West 4 Business Hub III Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	33 300	5,6	218,3	13%	III kw. 2021	I kw. 2023
West 4 Business Hub IV Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	11 500	2,0	84,6	11%	II kw. 2023	III kw. 2024
Razem	324 800	56,2	2 468,2			

11.4 Projekty 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

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

Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej jest pomniejszony o zobowiązanie do podziału zysku (profit share) i rezerwę na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

PROJEKTY HANDLOWE W EKSPLOATACJI

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Przychody NOI [mln EUR]	Budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,3	385,9	100%	178,4	IV kw. 2018	umowa ROFO z EPP
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	84 300	97%	22,1	1 276,2	97%	74,7	II kw. 2019	Wspólne przedsięwzięcie z EPP, udział Echo Investment to 30%
Razem	129 200		31,4	1 662,0		253,1		

11.5 Towarowa 22

Legenda:

GLA - (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań.

Inwestycja jest realizowana w joint-venture z EPP. Grupa Echo Investment będzie posiadała w projekcie docelowo 30% udziałów. Data rozpoczęcia budowy jest spodziewana na 2021/2022 r.

TOWAROWA 22, WARSZAWA

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Handel, usługi, rozrywka	116 500	39,1	1 933,1	16%
Biura	60 700	14,7	780,7	14%
Hotel	18 900	5,1	288,6	12%
Razem	196 100	58,9	3 002,4	

TOWAROWA 22, WARSZAWA

Funkcja	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Planowane roczne przychody z czynszów [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]
Mieszkania na sprzedaż	18 400	261	324,5	-	216,5	13%
Mieszkania na wynajem Resi4Rent	16 300	444	-	14,7	144,5	18%
Razem	34 700	705	324,5	14,7	361,0	

11.6 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
Łódź, ul. Tymienieckiego	32 100	37 400	działka pod biura i usługi
Warszawa, ul. Chłodna/Wronia	600	1 100	działka pod mieszkania
Poznań, ul. Hetmańska	65 300	80 000	działka pod mieszkania i biura
Kraków, Al. Pokoju	4 000	18 500	działka pod hotel
Poznań, Naramowice	58 100	49 700	działka pod mieszkania
Warszawa, ul. Antoniewska	14 100	10 000	działka pod mieszkania
Katowice, ul. Jankego	26 200	22 800	działka pod mieszkania
Razem	200 400	219 500	

GRUNTY INWESTYCYJNE

Nieruchomość	Powierzchnia działki [mkw.]	Uwagi
Poznań, Pamiątkowo	874 200	umowa przedwstępna sprzedaży
Poznań, Naramowice	55 300	
Koszalin, ul. Krakusa i Wandy	39 300	umowa przedwstępna sprzedaży
Poznań, Sołacz	17 300	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Warszawa, ul. Konstruktorska	7 200	
Radom, Beliny	6 300	
Warszawa, ul. Woronicza	5 100	działka z przeznaczeniem na akademiki Student House
Razem	1 012 800	

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2019 r. - zakupy nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT W 2019 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Swobodna	prawo użytkowania wieczystego oraz własność	7,9 tys. mkw.	33,1 tys. mkw. powierzchni biurowo-usługowej
1 kw. 2019	Wrocław, ul. Mińska	własność	8,9 tys. mkw.	11 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, ul. Rydlówka	własność	9,1 tys. mkw.	12 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
1 kw. 2019	Kraków, Al. Pokoju 2	prawo użytkowania wieczystego	4 tys. mkw.	18,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Poznań, ul. Garbary	prawo użytkowania wieczystego	2,9 tys. mkw.	5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Kraków, Krowodrza	prawo użytkowania wieczystego	7,8 tys. mkw.	19,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
2 kw. 2019	Warszawa ul. Antoniewska	własność	14,4 tys. mkw.	10,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
4 kw. 2019	Warszawa, Aleja KEN	własność	40,1 tys. mkw.	49,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej oraz handlowej
4 kw. 2019	Łódź, Wodna	własność	5,9 tys. mkw.	12 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

NIERUCHOMOŚCI ZAKUPIONE PRZEZ RESI 4 RENT W TRZECIM KWARTALE 2019 R.

Data zawarcia transakcji	Adres	Forma prawna nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Potencjał nieruchomości
3 kw. 2019	Krakow, 3 maja	własność	8,7 tys. mkw.	12,2 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej
3 kw. 2019	Gdańsk, Kołobrzeska	Własność	7,2 tys. mkw.	10,3 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej

1 723_{pln}

Średnia cena gruntu na 1 mkw. powierzchni najmu lub sprzedaży możliwej do wybudowania na działkach zakupionych w 2019 r.

W pierwszych trzech kwartałach 2019 r. oraz w czwartym kwartale do dnia publikacji raportu grupa Echo Investment zakupiła nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę o potencjale blisko 170,6 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej. Łączna wartość zawartych transakcji wyniosła blisko 293,3 mln zł. W tym samym okresie Resi4Rent nabyło dwie nieruchomości o potencjale zabudowy ok. 22,5 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej na wynajem.

Dodatkowo grupa Echo nabyła zabezpieczone umowami przedwstępnymi są dział-

ki pozwalające wybudować 161 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, mieszkaniowej na wynajem, biurowej i handlowej.

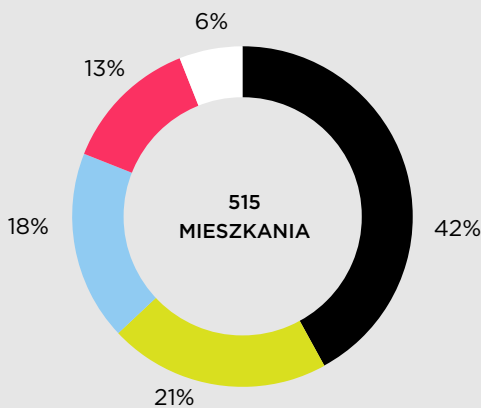
Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień,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

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2019 r.

Czynniki, które wpłynęły na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2019 r.

a. Przychody z tytułu przekazania klientom 515 mieszkań.

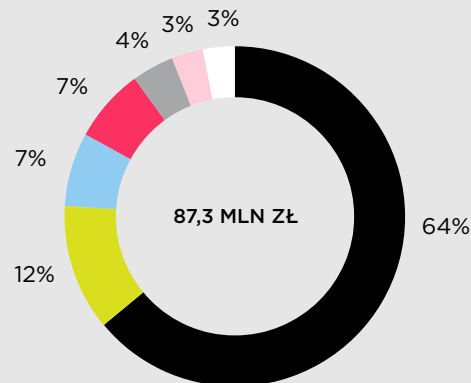
UDZIAŁ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH W CAŁKOWITEJ LICZBIE ZAKSIĘGOWANYCH MIESZKAŃ [W SZT.]



- - Zebra, Wrocław
- - Osiedle Jarzębinowe V, Łódź
- - Osiedle Perspektywa II, Poznań
- - Nowa Dzielnica, Łódź
- - Pozostałe

b. Zysk z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 87,3 mln zł.

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



- - Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary K, GH), Warszawa
- - Face2Face I, Katowice
- - Face2Face II, Katowice
- - O3 Business Campus III, Kraków
- - Libero, Katowice
- - Moje Miejsce I, Warszawa
- - Pozostałe

c. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

f. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

g. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

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

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

- a. Przychody z tytułu wydania kupującym mieszkań, głównie w projektach:
 - Dom pod Wilgą III i Rydla 32 w Krakowie;
 - Osiedle Jarzębinowe V i Nowa Dzielnicą w Łodzi;
 - Osiedle Perspektywa II w Poznaniu;
 - Browary Warszawskie B i C, Reset I w Warszawie;
 - Zebra we Wrocławiu.
- b. Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji i w budowie:
 - Face 2 Face I & II w Katowicach;
 - Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie KGH) w Warszawie.
- c. Pierwsze wyceny do wartości godziwej budowanych biurów:
 - React I w Łodzi;
 - Moje Miejsce II w Warszawie;
 - West 4 Business Hub we Wrocławiu;
 - Mid Point 71 we Wrocławiu.
- d. Wycena i sprzedaż zakończonych inwestycji:
 - Moje Miejsce I w Warszawie,
 - Libero w Katowicach.
- e. Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:
 - Galeria Młociny w Warszawie;
 - Towarowa 22 w Warszawie;
 - Resi 4 Rent.
- f. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.
- g. Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.
- h. Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.
- i. Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.
- j. Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.
- k. Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Sezonowość lub cykliczność działalności

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. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji i zyski z nich głównie w trzecim i czwartym kwartale, natomiast liczba przekazanych w pierw-

szym i drugim kwartale jest relatywnie niska. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie. inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Ze względu na sezonowość procesu budowy, zdecydowana większość inwestycji mieszkaniowych jest oddawana do użytku w drugiej połowie

roku. Z tego powodu Echo Investment przekazuje gotowe mieszkania klientom i księguje przychody i zyski z nich głównie w trzecim i czwartym kwartale, natomiast liczba przekazanych w pierwszym i drugim kwartale jest relatywnie niska.

Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

Informacje dotyczące dywidendy

16.1 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.

„Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd Spółki będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej”

16.2 Dywidenda zaliczkowa z zysku za 2018 r.

Zarząd Echo Investment, biorąc pod uwagę, że zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2017 wykazało zysk netto w wysokości 632,5 mln zł, podjął 8 listopada 2018 r. uchwałę o warunkowej wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2018. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę zaliczki dywidendowej wynosiła 206,3 mln zł, tj. 0,50 zł na 1 akcję. Kwota zaliczki dywidendowej nie przekraczała połowy zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitał rezerwy utworzony z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy lub zaliczek na poczet dywidendy oraz pomniejszonego o niepokryte straty i ak-

cje własne. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 19 grudnia 2018 r. tym akcjonariuszom, którzy posiadali akcje 12 grudnia 2018 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty. Zaliczka dywidendowa została wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej (zgoda została uzyskana 15 listopada 2018 r.) oraz zbadaniu przez biegłego rewidenta Ernst&Young Audyt Polska sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., w którym potwierdzona została zakładana wysokość zysku netto Spółki osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego (potwierdzone 16 listopada 2018 r.).

0,50_{pln}

Wysokość wypłaconej dywidendy zaliczkowej na jedną akcję z zysku za 2018 r.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. z 25 czerwca 2019 r., zysk netto osiągnięty przez spółkę w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki jako dywidenda.
2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona w dniu

19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018.

Akcjonariusze zdecydowali również, że niepodzielony wynik finansowy (zysk) z lat ubiegłych w wysokości 2 243 582 zł, powstały w związku ze zmianą zastosowanych przez spółkę zasad polityki rachunkowości, ZWZA przeznaczyło na Fundusz Dywidendowy.

16.3 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.

0,50 PLN

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

Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej

17.1 Obligacje

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 30.09.2019 R. [TYS. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych							
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	BRAK	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	100 000	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			645 000				
Obligacje dla inwestorów indywidualnych							
Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
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%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
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%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Razem			433 832				
Obligacje razem			1 078 832				

17.2 Kredyty

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30.09.2019 R.

Nazwa projektu	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]	Stan wykorzystania kredytu [tys.]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Libero	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	57 778 EUR	Marża + EURIBOR 3M	10.04.2026
			12 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	10.07.2021
Galeria Młociny	Berea Sp. z o.o.*	Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego	**56 100 EUR	53 735 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.04.2025
			10 350 PLN	6 987 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.04.2020
Moje Miejsce I i II	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. SKA	PKO BP S.A.	50 280 EUR	22 369 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.09.2023
			16 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.03.2021
Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary KGH)	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	87 386 EUR	957 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2027
			17 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2022
West 4 Business Hub I	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	Bank Millennium S.A.	20 630 EUR	0 EUR	Marża + EURIBOR 3M	30.06.2023
			4 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	30.06.2021
Face 2 Face I i II	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. SKA	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	64 997 EUR	4 246 EUR	Marża + EURIBOR 3M	31.12.2023
			18 000 PLN	0 PLN	Marża + WIBOR 1M	31.12.2021
React I	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
Razem			366 159 EUR	139 085 EUR		
			81 350 PLN	6 987 PLN		

* W spółce Berea Sp. z o.o. Echo Investment ma 30% udziałów, w związku z czym w pozycji prezentuje 30% wartości kredytu.

** Po spełnieniu określonych warunków kredyt budowlany zostanie skonwertowany na inwestycyjny o wartości 56,7 mln EUR.

Zabezpieczenia dla wymienionych kredytów: 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.

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30.09.2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Stan zadłużenia	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.*	75 000	-	WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	-	WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander S.A.**	100 000	-	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BNP Paribas Bank Polska S.A.***	62 000	-	WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	312 000	-			

* Dostępna kwota kredytu na 30.09.2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 66,3 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 30.09.2019 r. wolny limit na gwarancje wynosił 24,2 mln PLN.

*** Na 30.09.2019 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln PLN.

Zobowiązania pozabilansowe

18.1 Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.09.2019

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 868	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	26 242	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	1 024	do 31.07.2020	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24 października 2016 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska SA oraz Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	57 928	do 22.11.2019	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Galeria Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska, PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	40 674	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea 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
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 28.02.2020	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki "Duże Naradowice - Projekt Echo - 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
Echo Investment S.A. oraz PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	89 846	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	26 242	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4.07.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - "Grupa Echo" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA wynikające z porozumienia zawartego 4 lipca 2018 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	PeKao S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych Browary E w Spółce Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. K.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30.09.2019**

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./SO SPV 103 Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	151 895	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	136 321	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.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	554	do 31.01.2020	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.	369	do 31.01.2020	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
Santander Bank Polska S.A. na zlecenie Echo Investment S.A.	Miasto Katowice	758	do 16.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
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 SA na zlecenie Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	95 957	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie . Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	15 027	do 30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie . 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 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie . Wystawiona w PLN
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	48 110	do 03.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie . Wystawiona w EUR
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	376	do 30.06.2020	Zabezpieczająca zobowiązania Spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy gwarancji czynszowej Wystawiona w EUR
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	773	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.	774	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 137 - 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.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	1 216	do 09.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki City Space - GP Sp. z o.o. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Raiffeisen Bank S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	2 158	do 29.11.2019	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K.	51	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT
WEDŁUG STANU NA 30.09.2019**

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Sagittarius-Projek Echo - 113 Sp.z o.o. Sp.k./Echo - SPV 7 Sp. z o.o./Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	211 704	do 31.10.2028	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu. Wystawiona częściowo w EUR
Echo-SPV 7 Sp. z o.o.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	43	do 90 dni po zakończeniu umowy najmu	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	69 884	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	4 680	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.	Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	1 035	do 30.06.2020	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
Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w PLN
Echo Investment SA	BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.
Echo Investment SA	EPP DEVELOPMENT 6 sp. z o.o.	35 281	do 9.08.2028	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań Echo-Opolska Business Park sp. z o.o. sp.k. wynikające z gwarancji budowlanej. Wystawiona w EUR
PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za Galerie Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. SK
Echo Investment S.A.	Flaxton Investments Sp. z o.o.	16 698	do 27.07.2021	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Wystawiona w EUR
Razem		1 831 667		

Wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Grupę Echo Investment na 30 września 2019 r. wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2 120 158,00 PLN, 3 405 195,73 EUR;
- z tytułu realizacji projektów: 87 281 026,58 PLN, 2 486 530,56 EUR, 22 107,80 USD.

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane:

- rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych,
 - zobowiązania z tytułu kredytów,
- zobowiązania pozabilansowe z tych tytułów nie są wykazywane w powyższej tabeli.

**ZMIANY W STRUKTURZE GWARANCJI WYSTAWIONYCH PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
I SPÓŁKI Z GRUPY W III KWARTALE 2019 R.**

Zmiana	Wystawione przez	Na rzecz	Data zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
Wygaśnięcie	PKO BP	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	20.08.2019	8 000	Gwarancja za zobowiązania wynikające z gwarancji jakości budowlanej dotyczącej biurowca Sagittarius we Wrocławiu.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	PKO BP	28.08.2019	107 418	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	EPP DEVELOPMENT 6 sp. z o.o.	11.09.2019	35 281	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. sp.k. wynikające z gwarancji budowlanej
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Polska Kasa Opieki SA	03.07.2019	70 000	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy kredytu. Wystawiona w PLN
Udzielenie	Echo Investment S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	31.07.2019	10 499	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.
Udzielenie	PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	03.07.2019	376	Zabezpieczająca zobowiązania Spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy gwarancji czynszowej
Udzielenie	PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	05.09.2019	873	gwarancja loteryjna dot. Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. SK
Przedłużenie/zmiana kwoty	PKO BP SA na zlecenie Echo Investment S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	30.07.2019	1 024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24 października 2016 r. Wystawiona w EUR
Przedłużenie	Raiffeisen Bank S.A.	Agentia Nationala de Administrare Fiscala	28.08.2019	2 158	Gwarancja zabezpieczająca wykonanie zobowiązań spółki S.C. Echo Investment Project 1 S.R.L. Wystawiona w walucie RON.

18.2 Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY ORAZ ECHO INVESTMENT WEDŁUG STANU NA 30.09.2019

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 471	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil 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.	10 934	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 czasu wygaśnięcia zobowiązań z tytułu umowy leasingu	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynikające z umowy leasingu numer 02/08/2018/ECHOSA-GITTARIUS
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Projekt 137 - City Space - GP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wynikające z umowy leasingu zawartej 27.09.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing S.A.	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki City Space - SPV 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynikające z umowy leasingu 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 Echo Innovations - City Space - GP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynikające z umowy leasingu 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. wynikających z umowy leasingu zawartej 5.02.2019 r.
Razem		13 967		

Wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Echo Investment na 30 września 2019 r. wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: 1 109 635,37 PLN, 19 447 943,68 EUR, 300 000 USD
- z tytułu realizacji projektów: 8 500 000 EUR
- pozostałe: 15 000 000 PLN, 48 578 305,00 EUR

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazywane zobowiązania z tytułu kredytów, zobowiązania pozabilansowe dotyczące tych kredytów (które by się dublowały) nie są wykazywane w powyższej tabeli

Wpływ wyników za trzeci kwartał 2019 r. na realizację prognoz finansowych

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

Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzycelności 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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

CZĘŚĆ 2

SPRAWOZDANIA FINANSOWE



SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30 WRZEŚNIA 2019 R.



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

	Stan na 30.09.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3 144	2 468	1 610
Rzeczowe aktywa trwałe	18 520	8 938	8 339
Nieruchomości inwestycyjne	848 243	1 007 716	152 595
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 290 833	940 427	1 328 323
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	262 990	258 531	254 755
Długoterminowe aktywa finansowe	158 536	84 590	75 911
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 688	52 493	60 194
	2 636 954	2 355 163	1 881 727
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1 199 730	771 836	784 375
Należności z tytułu podatku dochodowego	519	3 381	1 537
Należności z tytułu pozostałych podatków	45 799	87 177	50 322
Należności handlowe i pozostałe	119 508	211 142	281 978
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 222	42 190	58 552
Inne aktywa finansowe o ograniczonej możliwości dysponowania	100 839	54 719	116 008
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	515 833	439 532	521 519
	2 003 450	1 609 977	1 814 291
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	19 017	13 500	13 500
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	-	-	83 890
Aktywa razem	4 659 421	3 978 640	3 793 408

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

	Stan na 30.09.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 377 229	1 495 573	1 555 393
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 259 252	1 420 922	1 420 922
Kapitał z aktualizacji	-	-	(4 357)
Zyski zatrzymane	96 469	45 543	125 091
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	873	8 473	(6 898)
Kapitały udziałowców niekontrolujących	(121)	(114)	(110)
	1 377 108	1 495 459	1 555 283
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	152 368	125 559	71 194
Rezerwy krótkoterminowe	125 530	135 988	154 751
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	107 231	111 303	77 690
	385 129	372 850	303 635
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	1 479 874	1 149 693	1 011 716
Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej	117 476	-	-
Zobowiązania pozostałe	14 648	28 089	73 917
Przychody przyszłych okresów	108 357	57 851	-
	1 720 355	1 235 633	1 085 633
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu zadłużenia	57 493	280 729	277 007
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	14 504	8 859	1 005
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	39 509	8 400	4 443
Zobowiązania handlowe	173 428	234 623	175 592
Zobowiązania z tytułu dywidendy	206 345	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej	53 850	-	-
Zobowiązania pozostałe	110 566	78 590	158 270
Przychody przyszłych okresów	521 134	263 497	232 540
	1 176 829	874 698	848 857
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 659 421	3 978 640	3 793 408
Wartość księgowa	1 377 229	1 495 573	1 555 393
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,34	3,62	3,77

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

	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	kwartał - od 01.07.2019 do 30.09.2019	kwartał - od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	381 622	439 431	250 821	248 667
Koszt własny sprzedaży	(295 923)	(374 763)	(202 684)	(219 517)
Zysk brutto ze sprzedaży	85 699	64 668	48 137	29 150
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	218 072	259 826	87 268	73 883
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(17 779)	(27 738)	(7 449)	(7 411)
Koszty sprzedaży	(15 433)	(20 186)	(6 823)	(8 488)
Koszty ogólnego zarządu	(70 662)	(73 747)	(21 097)	(24 173)
Pozostałe przychody operacyjne	29 383	27 006	5 047	7 802
Pozostałe koszty operacyjne	(36 454)	(28 500)	(17 052)	(1 288)
Zysk operacyjny	192 826	201 329	88 031	69 475
Przychody finansowe	21 210	28 658	5 077	2 854
Koszty finansowe	(49 273)	(47 392)	(15 022)	(12 172)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	899	(2 621)	(196)	(171)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(4 864)	11 037	(8 722)	(826)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(394)	36 512	1 606	(5 839)
Zysk brutto	160 404	227 523	70 774	53 321
Podatek dochodowy	(43 408)	(69 769)	(21 677)	(22 054)
- część bieżąca	(47 208)	(37 282)	(16 286)	(27 165)
- część odroczone	3 800	(32 487)	(5 391)	5 111
Zysk netto, w tym:	116 996	157 754	49 097	31 267
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	117 003	157 757	49 099	31 268
Strata udziałowców niekontrolujących	(7)	(3)	(2)	(1)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	117 003	157 757	49 099	31 268
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)	0,28	0,38		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,28	0,38		

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

	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018	kwartał - od 01.07.2019 do 30.09.2019	kwartał - od 01.07.2018 do 30.09.2018
Zysk za rok obrotowy	116 996	157 754	49 097	31 267
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(7 600)	3 578	107	(3 704)
- kapitał z aktualizacji	-	10 393	-	12 650
Inne całkowite dochody netto	(7 600)	13 971	107	8 946
			-	
Całkowity dochód za okres, w tym:	109 396	171 725	49 204	40 213
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	109 403	171 728	49 206	40 214
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(7)	(3)	(2)	(1)

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktuali- zacji	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przelicze- nia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres 01.01.2019 - 30.09.2019								
Stan na początek okresu	20 635	1 420 922	-	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459
Wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku				(21 402)		(21 402)		(21 402)
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu 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
za okres 01.01.2018 - 30.09.2018								
Stan na początek okresu	20 635	1 192 117	(49 676)	435 150	(10 476)	1 587 750	(107)	1 587 643
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				2 260		2 260		2 260
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	20 635	1 192 117	(49 676)	437 410	(10 476)	1 590 010	(107)	1 589 903
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	228 805	-	(228 805)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	(206 345)	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	3 578	3 578	-	3 578
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	10 393	-	-	10 393	-	10 393
Skutki sprzedaży inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	34 926	(34 926)	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	157 757	-	157 757	(3)	157 754
Stan na koniec okresu	20 635	1 420 922	(4 357)	125 091	(6 898)	1 555 393	(110)	1 555 283

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

	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	160 403	227 523
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	395	(36 512)
Amortyzacja środków trwałych	7 155	2 744
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych, w tym:	(5 264)	616
- wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets BV	(7 210)	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 966	21 922
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(244 924)	(276 731)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	-	(136)
	(217 672)	(288 097)
III. Zmiany kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	16 351	(1 047)
Zmiana stanu zapasów	(329 196)	(126 862)
Zmiana stanu należności	134 217	20 583
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	211 290	249 812
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(46 121)	(61 241)
	(13 459)	81 245
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(70 728)	20 671
Podatek dochodowy zapłacony	(38 700)	(41 889)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(109 428)	(21 218)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	879	757
Zbycie inwestycji w nieruchomości	579 669	346 014
Z pożyczek i inwestycji finansowych	8 174	129 363
Zbycie inwestycji	-	163 614
	588 722	639 748
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(7 400)	(2 453)
Inwestycje w nieruchomości	(404 048)	(426 864)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(55 137)	(80 363)
	(466 585)	(509 680)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	122 137	130 068

SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.
[TYS. PLN]

	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	218 085	408 099
Emisja dłużnych papierów wartościowych	133 832	190 000
Inne wpływy finansowe	899	136
	352 816	598 235
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(206 345)
Spłaty kredytów i pożyczek	(84 543)	(212 019)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(170 500)	(402 900)
Odsetki zapłacone	(34 181)	(40 636)
	(289 224)	(861 900)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	63 592	(263 665)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	76 301	(154 815)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	76 301	(154 815)
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	439 532	676 334
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	515 833	521 519

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	Stan na 30.09.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału
Zobowiązania pozabilansowe	1 845 634	1 231 418	1 350 037
Razem	1 845 634	1 231 418	1 350 037

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH GRUPY ECHO INVESTMENT

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy Echo Investment

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. oraz porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 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 2019 r. wchodziło 137 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 18 spółek konsolidowanych metodą praw własności.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za trzeci kwartał 2019 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 27 listopada 2019 r.

Grupa kapitałowa Echo Investment

2.1 Skład Grupy kapitałowej

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 2019 r. wchodziło 137 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 18 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
4	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
5	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
7	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
8	Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
9	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
10	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
11	React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
12	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
14	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
15	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
16	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
19	Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	Echo - Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Gleann Sp. z o.o.
21	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
29	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Tryton - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
32	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.
34	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
35	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
37	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
38	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
41	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
43	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Kasztanowa Aleja - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
49	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Park Rozwoju III - Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
52	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
53	PHS - Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
54	Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
56	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
59	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
63	Projekt 133 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
64	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
65	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	React - Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Cinema Asset Manager - Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.
92	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
97	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
99	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
101	Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
103	142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
104	Beethovena - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
105	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo - Arena Sp. z o.o.
106	Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
107	Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
108	Projekt 147 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt 148 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
115	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
116	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
117	Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
118	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
119	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
120	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
121	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
122	Senja 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.
123	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
124	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
126	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
127	Symetris - Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
128	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
129	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
130	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
131	Bowen Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. S.K.
132	RPGZ IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
133	Projekt 150 - Projekt 12 - Grupa Echo SP. z o.o. SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
134	Projekt 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
135	Projekt 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
136	Projekt 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
137	Projekt 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział	Przedsięwzięcie
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.	Galeria Młociny
2	Berea Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Galeria Młociny
3	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.K.	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.	Towarowa 22
4	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.	Towarowa 22
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.	Resi4Rent
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
8	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
11	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
12	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
13	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
14	R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
15	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
16	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
17	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent
18	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.	Resi4Rent

2.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 3 kwartale 2019 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	PROJEKT 153 - Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
2	PROJEKT 154 - Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
3	PROJEKT 150 - Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
4	PROJEKT 151 - Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.08.2019	5 000 PLN
5	PROJEKT 152 - Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o SKA SK	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.08.2019	5 000 PLN

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
1	Projekt 145 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K	Zmiana firmy spółki na Projekt 145 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	02.07.2019
2	Projekt 146 - Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K	Zmiana firmy spółki na Projekt 146 - City Space - GP Sp. z o. o. Sp. k.	04.07.2019
3	Projekt 15 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana firmy spółki na React - Dagnall Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółka komandytowo - akcyjna	30.07.2019
4	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.A.	Zmiana firmy spółki na Face2Face - Stranraer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółka komandytowo - akcyjna	31.07.2019
5	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.A.	Zmiana komplementariusza - zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Cornwall Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	31.07.2019
6	Cornwall Investments Sp. z o.o. SK	Zmiana firmy spółki na React - City Space - GP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	06.08.2019
7	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Zmiana komplementariusza - zbycie praw i obowiązków w spółce Projekt 150 - Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.A Sp. Komandytowa na Shanklin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	20.08.2019
8	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów w spółce Echo Investment S.A. na Selmer Investments Sp. z o.o. SP. K. z siedzibą w Warszawie	20.08.2019
9	Tryton - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. SK	Zmiana firmy spółki na ZAM - Projekt Echo - 127 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowa	26.09.2019

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

Od 1 stycznia 2019 r. obowiązujące stały się następujące standardy i zmiany standardów:

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”

Interpretacja wyjaśnia sposoby ujmowania i wyceny podatku dochodowego zgodnie z MSR 12, jeżeli istnieje niepewność związana z jego ujęciem. Nie dotyczy ona podatków ani opłat nieobjętych zakresem MSR 12, ani też nie obejmuje wymogów dotyczących odsetek i kar związanych z niepewnym ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy w szczególności:

- odrębnego uwzględniania przez jednostkę przypadków niepewnego traktowania podatkowego;
- założeń czynionych przez jednostkę co do kontroli ujęcia podatku przez organy podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka ustala dochód podlegający opodatkowaniu (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka uwzględnia zmiany faktów i okoliczności.

Jednostka musi ustalić, czy rozpatruje każde niepewne ujęcie podatkowe osobno, czy też łącznie z jednym lub większą liczbą innych niepewnych ujęć. Należy postępować zgodnie z podejściem, które lepiej przewiduje rozwiązanie niepewności.

Interpretacja nie ma istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany do MSSF 9 „Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą”

Zgodnie z MSSF 9, instrument dłużny może być wyceniony według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite

dochody, pod warunkiem, że umowne przepływy pieniężne to wyłącznie spłaty kapitału i odsetki od niespłaconej kwoty głównej (kryterium SPPI), a instrument jest utrzymywany w ramach odpowiedniego modelu biznesowego dla tej klasyfikacji. Zmiany do MSSF 9 precyzują, że składnik aktywów finansowych spełnia kryterium SPPI bez względu na zdarzenie lub okoliczność, która powoduje przedterminowe rozwiązanie umowy i niezależnie od tego, która strona płaci lub otrzymuje uzasadnioną rekompensatę za wcześniejsze rozwiązanie umowy.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany do MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu”

Zmiany do MSR 19 precyzują, że w przypadku zmiany, ograniczenia lub rozliczenia programu w trakcie rocznego okresu sprawozdawczego, jednostka jest zobowiązana do ustalenia bieżącego kosztu usługi za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu, przy zastosowaniu założeń aktuarialnych wykorzystanych do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń, odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu oraz aktywa programu po tym zdarzeniu. Jednostka jest również zobowiązana do określenia odsetek netto za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu przy użyciu zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu i aktywa programu po tym zdarzeniu oraz stopę dyskontową zastosowaną do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany do MSR 28: Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiany precyzują, że jednostka stosuje MSSF 9 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, ale co do zasady stanowi część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu (udziały długoterminowe). Wyjaśnienie to jest istotne, ponieważ sugeruje, że oczekiwany model strat kredytowych w MSSF 9 ma zastosowanie do takich udziałów długoterminowych.

Zmiany precyzują również, że stosując MSSF 9 jednostka nie bierze pod uwagę strat jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ani żadnych strat z tytułu utraty wartości inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które wynikają ze stosowania MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017:

MSSF 3 „Połączenia jednostek”

Zmiany wyjaśniają, że gdy jednostka uzyskuje kontrolę nad jednostką, która jest wspólnym działaniem, stosuje wymogi dotyczące połączenia jednostek realizowanego etapami, w tym dokonując ponownej wyceny uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu według wartości godziwej. W ten sposób jednostka przejmująca dokonuje ponownej wyceny wszystkich uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Zmiany precyzują, że strona, która uczestniczy we wspólnym działaniu, lecz nie sprawuje nad nim wspólnej kontroli, może uzyskać wspólną kontrolę nad wspólnym działaniem, w którym działalność wspólnego działania stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją w MSSF 3. W takich przypadkach uprzednio posiadane udziały we wspólnym działaniu nie podlegają ponownej wycenie.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

MSR 12 „Podatek dochodowy”

Zmiany precyzują, że skutki podatkowe wynikające z wypłaty dywidend są bardziej bezpośrednio związane z przeszłymi transakcjami lub zdarzeniami,

które doprowadziły do uzyskania zysków podlegających podziałowi, niż z wypłatami na rzecz właścicieli. W związku z tym jednostka ujmuje skutki podatkowe wypłaty dywidend w wyniku finansowym, innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym w zależności od tego, gdzie jednostka ujęła te przeszłe transakcje lub zdarzenia.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy.

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiany precyzują, że jednostka traktuje wszelkie pożyczki pierwotnie zaciągnięte w celu wytworzenia dostosowywanego składnika aktywów jako część pożyczek ogólnych, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania tego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansów Spółki i Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Wprowadzone wszystkie wymienione zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Grupy. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 „Leasing” , który Grupa wdrożyła od 1 stycznia 2019 r., Zarząd Grupy uważa, że pozostałe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do polityki rachunkowości Grupy wprowadzone wskutek wdrożenia MSSF 16

Aby umowa została zakwalifikowana jako umowa leasingu muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany;
- umowa powinna dawać Grupie prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Grupa ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;
- umowa musi być odpłatna.

Grupa korzysta z następujących uproszczeń, polegających na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu:

- leasingi krótkoterminowe - krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy;

- leasingi niskowartościowe - podstawą oceny „niskiej” wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd Grupy podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. zł (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nie leasingowego, Grupa wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy element leasingowy.

Dodatkowo, w przypadku portfela leasingów o podobnych cechach, Grupa stosuje standard do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela.

Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Na moment pierwszego ujęcia, Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów. W skład płatności leasingowych wchodzi:

- stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingo-

biorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Grupa ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowanej o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Grupę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Grupa zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Grupa amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej. Dla aktywa z tytułu prawo do użytkowania dotyczącego prawa wieczystego użytkowania, które jest zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniane do wartości godziwej, wartość ta na każdy dzień bilansowy równa jest wartości zobowiązania z tytułu leasingu.

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

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później (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;

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

- (opublikowane 11 września 2014 r.). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony;

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później (opublikowano 18 maja 2017 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

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

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 29 marca 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE;

Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”

- mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 22 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE;

Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 31 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Reforma referencyjnej stopy procentowej

- obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Daty wejścia w życie wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty 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.

Grupa jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów na sprawozdanie finansowe.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości

Zmiany zasad rachunkowości

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”) oraz zgodnie ze wszystkimi MSSF mającymi zastosowanie w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu (skonsolidowanego) sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2019 r.

Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy - w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 Leasing zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Grupa zastosowała MSSF 16 retrospektywnie, z odniesieniem skumulowanego efektu pierwszego zastosowania niniejszego standardu, jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2019 r.

Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli

zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie.

Na dzień przejścia na MSSF 16, Grupa ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Spółka oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację.

Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Spółka skorzystała z poniższych zwolnień:

- Grupa nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4;
- Grupa stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;
- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na 1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;
- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie;
- Spółka nie wydzieliła elementów leasingowych i nieleasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Grupa, jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy (leasingobiorcy).

Grupa, jako deweloper, prezentuje zobowiązania z tytułu leasingu:

- w części dotyczącej zapasów - zobowiązania krótkoterminowe,
- w części dotyczącej nieruchomości inwestycyjnych, powierzchni biurowych i samochodów - zobowiązania długoterminowe.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania, wynikające z podpisanych umów i wydanych decyzji, do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wpływ na rachunek wyników
Umowy najmu powierzchni biurowych:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Umowy najmu środków transportu:		
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Użytkowanie wieczyste gruntów:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej*	Tak
- nieruchomości inwestycyjne w budowie, nie wyceniania do wartości godziwej, lub	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie	Nie
- środki trwałe, lub	Amortyzacja	Tak
- zapasy	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości zapasów	Nie

* Wartość godziwa aktywa z tytułu prawa do użytkowania, wynikającego z prawa wieczystego użytkowania gruntów, określana jest w wysokości zobowiązania leasingowego obliczonego na dany dzień bilansowy.

Zobowiązania z tytułu leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31-B.3.34 usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę. Szczególnym przypadkiem jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, w stosunku, do którego Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tytułu leasingu gruntu jak i odpowiadające im aktywa z tytułu prawa do korzystania z gruntów w użytkowaniu wieczystym, pozostają ujęte w bilansie, pomimo że zgodnie z politykami opisanymi w sekcji „Metody ustalania wyniku finansowego”, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości.

Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z ty-

tułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu opłaty przekształceniowej danego gruntu. Do momentu przeniesienia (notarialnego) na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe, gdyż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 177 495 tys. zł oraz zobowiązania leasingowego w kwocie 204 904 tys. zł, z którego 69 572 tys. zł dotyczy zapasów, 56 877 tys. zł nieruchomości inwestycyjnych, 71 883 tys. zł powierzchni biurowej, zaś 6 572 tys. zł samochodów.

Grupa rozpoznała aktywo na podatek odroczony w wysokości 27 980 tys. zł oraz rezerwę na podatek odroczony w wysokości 25 513 tys. zł. Po skompensovaniu Grupa wykazała w Sprawozdaniu Finansowym aktywo na podatek odroczony w wysokości 2 467 tys. zł. Wpływ zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy na wynik lat ubiegłych wyniósł 21 402 tys. zł

WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA 1 STYCZNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Zatwierdzone spra-
wozdanie finansowe
31 grudnia 2018 r.

Korekty MSSF 16

1 stycznia 2019 r.

Aktywa			
Aktywa trwałe	2 355 163	104 871	2 465 552
Środki trwałe	8 938	14 651	23 589
Nieruchomości inwestycyjne	1 007 716	51 398	1 044 109
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	940 427	36 355	997 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 493	2 467	54 960
Aktywa obrotowe	1 609 977	69 573	1 679 550
Zapasy	771 836	69 573	841 409
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13 500	5 518	19 018
Razem aktywa	3 978 640	179 962	4 158 602
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny	1 495 459	(21 402)	1 474 057
Zyski zatrzymane	45 543	(21 402)	24 141
Rezerwy	372 850	(3 540)	369 310
Rezerwy długoterminowe	125 559	(2 909)	122 650
Rezerwy krótkoterminowe	135 988	(631)	135 357
Zobowiązania długoterminowe	1 235 633	135 332	1 370 965
Zobowiązania pozostałe	28 089	135 332	163 421
Zobowiązania krótkoterminowe	874 698	69 572	944 270
Zobowiązania pozostałe	78 590	69 572	148 162
Razem kapitał własny i zobowiązania	3 978 640	179 962	4 158 602

**SKRÓCONE KWARTALNE
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A.
NA DZIEŃ I ZA OKRES KOŃCZĄCY
SIĘ 30 WRZEŚNIA 2019 R.**



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

	Stan na 30.09.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 – koniec poprzedniego roku	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3 110	2 445	1 574
Rzeczowe aktywa trwałe	14 716	5 284	5 015
Nieruchomości inwestycyjne	2 212	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	866 517	975 449	953 623
Długoterminowe aktywa finansowe	788 621	796 125	1 155 122
Udzielone pożyczki	343 796	221 504	137 391
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	11 172
	2 018 972	2 003 019	2 266 109
Aktywa obrotowe			
Zapasy	242 219	201 445	201 713
Należności z tytułu podatku dochodowego	58	-	
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 114	248	2 962
Należności handlowe i pozostałe	107 616	109 224	135 050
Udzielone pożyczki	332 604	265 621	283 878
Inne aktywa finansowe o ograniczonej możliwości dysponowania	11 635	7 389	25 564
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	90 740	181 977	178 744
	785 986	765 904	827 911
Aktywa razem	2 804 958	2 768 923	3 094 020

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

	Stan na 30.09.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału
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	164 639	326 309	532 654
Zakumulowany zysk	39 539	44 675	26 578
	1 279 108	1 445 914	1 634 162
Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	11 442	17 317	23 610
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowa	5 212	1 468	-
	16 654	18 785	23 610
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 037 924	903 448	862 322
Leasing	10 686	-	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	733	746	870
	1 049 343	904 194	863 192
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	52 583	267 725	448 875
- w tym od jednostek zależnych	-	-	182 844
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	58	1 219	702
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 086	1 678	1 498
Zobowiązania handlowe	27 555	32 595	32 241
Otrzymane kaucje i zaliczki	131 630	74 795	49 421
Pozostałe zobowiązania:	245 940	22 018	40 319
- w tym zobowiązania z tytułu dywidendy	206 345	-	-
	459 853	400 030	573 056
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 804 958	2 768 923	3 094 020
Wartość księgowa	1 279 108	1 445 914	1 634 162
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,10	3,50	3,96

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	Stan na 30.09.2019 - koniec kwartału	Stan na 31.12.2018 - koniec poprzedniego roku	Stan na 30.09.2018 - koniec kwartału
Należności pozabilansowe	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe	2 576 670	1 215 751	1 065 950
Razem	2 576 670	1 215 751	1 065 950

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

	kwartał - od 01.07.2019 do 30.09.2019	kwartał - od 01.07.2018 do 30.09.2018	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	95 728	208 856	192 343	357 525
Koszt własny sprzedaży	(69 832)	(165 452)	(124 146)	(258 394)
Zysk brutto ze sprzedaży	25 896	43 404	68 197	99 131
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(2 358)	(4 221)	(4 133)	(9 976)
Koszty sprzedaży	(5 762)	(4 839)	(12 994)	(13 579)
Koszty ogólnego zarządu	(20 360)	(18 999)	(66 326)	(64 596)
Pozostałe przychody operacyjne	2 591	36 539	91 185	110 013
Pozostałe koszty operacyjne	(5 378)	(18 838)	(8 754)	(28 131)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	(5 371)	33 046	67 175	92 862
Przychody finansowe	20 009	74 779	24 511	78 130
Koszty finansowe	(9 143)	(99 445)	(46 929)	(136 602)
Zysk brutto	5 495	8 380	44 757	34 390
Podatek dochodowy	(2 962)	(1 213)	(5 218)	(10 055)
Zysk netto	2 533	7 167	39 539	24 335
Zysk netto (zanalizowany)			647 700	603 829
Średnia ważona liczba akcji zwykłych			412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)			1,57	1,46
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych			412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)			1,57	1,46

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zakumulowany zysk (strata)	Kapitały własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący)					
okres od 01.01.2019 do 30.09.2019					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	1 054 295	326 309	44 675	1 445 914
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	44 675	(44 675)	-
Dywidendy wypłacone	-	-	(206 345)	-	(206 345)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	39 539	39 539
Zmiany razem	-	-	(161 670)	(5 136)	(166 806)
Stan na koniec okresu	20 635	1 054 295	164 639	39 539	1 279 108
Za rok poprzedni					
okres od 1.01.2018 do 31.12.2018					
Stan na początek okresu	20 635	839 054	319 579	634 661	1 813 929
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	2 243	2 243
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	839 054	319 579	636 904	1 816 172
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	215 241	213 075	(428 316)	-
Dywidendy wypłacona	-	-	(206 345)	(206 345)	(412 690)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	42 432	42 432
Zmiany razem	-	215 241	6 730	(592 229)	(370 258)
Stan na koniec okresu	20 635	1 054 295	326 309	44 675	1 445 914
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres					
od 01.01.2018 do 30.09.2018					
Stan na początek okresu	20 635	839 054	319 579	634 661	1 813 929
Korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	2 243	2 243
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	20 635	839 054	319 579	636 904	1 816 172
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	215 241	213 075	(428 316)	-
Dywidendy wypłacona	-	-	-	(206 345)	(206 345)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	24 335	24 335
Zmiany razem	-	215 241	213 075	(610 326)	(182 010)
Stan na koniec okresu	20 635	1 054 295	532 654	26 578	1 634 162

SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	44 757	34 390
II. Korekty:	(63 012)	23 409
Amortyzacja	6 085	1 823
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(3 842)	612
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(59 728)	17 384
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(3 556)	3 350
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych i nieruchomości	(1 971)	240
III. Zmiana kapitału obrotowego :	34 484	32 680
Zmiana stanu rezerw	(5 875)	(21 061)
Zmiana stanu zapasów	(40 774)	16 274
Zmiana stanu należności	16 759	66 739
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	68 620	(24 479)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	(4 246)	(4 793)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	16 229	90 479
V. Podatek dochodowy zapłacony	(2 695)	(6 689)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)	13 534	83 790
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	626	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
Z aktywów finansowych	208 433	918 430
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	209 059	918 430
II. Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 747)	(2 551)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(1)	-
Na aktywa finansowe	(313 245)	(768 122)
Inne wydatki inwestycyjne	(495)	(243)
	(316 488)	(770 916)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(107 429)	147 514

SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	3 kwartały - od 01.01.2019 do 30.09.2019	3 kwartały - od 01.01.2018 do 30.09.2018
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I-II)		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	159 936	381 675
Emisja dłużnych papierów wartościowych	133 832	190 000
	293 768	571 675
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(206 345)
Spłaty kredytów i pożyczek	(80 000)	(200 000)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(170 500)	(402 900)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(3 965)	-
Odsetki	(34 326)	(42 338)
Inne wydatki finansowe	(2 319)	(730)
	(291 110)	(852 313)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	2 658	(280 638)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.VI+/-B.III+/-C.III)	(91 237)	(49 335)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(91 237)	(49 335)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	(612)
F. Środki pieniężne na początek okresu	181 977	228 079
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	90 740	178 744

INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH ECHO INVESTMENT S.A.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu sprawozdań finansowych. Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Spółka wdrożyła MSSF 16 „Leasing” od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy - w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 „Leasing” zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie. Na dzień przejścia na MSSF 16, Spółka ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu. Spółka oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację. Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Spółka skorzystała z poniższych zwolnień:

- Spółka nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4;
- Spółka stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;

- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na 1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;
- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie.

Spółka nie wydzieliła elementów leasingowych i nie-leasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Spółka jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazy we składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań leasingowe w kwocie 23 891 tys. zł, z których 9 558 tys. zł dotyczy zapasów, 7 894 tys. zł - powierzchni biurowej, zaś 6 439 tys. zł - samochodów. Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie miało wpływu na wynik z lat ubiegłych Spółki.

**WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]**

	dane zatwierdzone 31.12.2018	zmiana MSSF 16	1.01. 2019
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 284	14 333	19 617
Zapasy	201 445	9 558	211 003
Razem aktywa		23 891	
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	14 333	14 333
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	22 018	9 558	31 576
Razem zobowiązania		23 891	

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, 27 listopad 2019 r.

Kontakt

Echo Investment S.A.
biuro w Warszawie
Budynek Q22
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa



ECHO
investment

Projekt graficzny i skład:
Damian Chomański
be.net/chomatowski