



Aneks nr 2 zatwierdzony w dniu 3 grudnia 2018 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego

**do prospektu emisyjnego podstawowego obligacji Echo Investment Spółka Akcyjna
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 16 kwietnia 2018 r.
decyzją nr DSP-WE.410.41.2018**

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

Niniejszy aneks do prospektu emisyjnego podstawowego spółki Echo Investment Spółka Akcyjna („Spółka”) został sporządzony w związku z publikacją w dniu 27 listopada 2018 r. niezbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

Aktualizacja 1.

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

(iv) niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

[https://www\[.\]echo.com\[.\]pl/preview,926,skonsolidowany-raport-kwartalny-grupy-kapitalowej-echo-investment-za-iii-kwartal-2018-roku\[.\]pdf](https://www[.]echo.com[.]pl/preview,926,skonsolidowany-raport-kwartalny-grupy-kapitalowej-echo-investment-za-iii-kwartal-2018-roku[.]pdf)

Aktualizacja 2.

W części „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” rozdziału „Istotne Informacje” Prospektu (str. 33-34 Prospektu) dodaje się:

(iv) niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

[https://www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl/preview,926,skonsolidowany-raport-kwartalny-grupy-kapitalowej-echo-investment-za-iii-kwartal-2018-roku\[.\]pdf](https://www[.]echo[.]com[.]pl/preview,926,skonsolidowany-raport-kwartalny-grupy-kapitalowej-echo-investment-za-iii-kwartal-2018-roku[.]pdf)

Aktualizacja 3.

W części „Podsumowanie - pkt B.12” Prospektu (str. 2 Prospektu) oraz w rozdziale „Wybrane historyczne Informacje Finansowe” Prospektu (str. 49-52 Prospektu) dodaje się:

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
	(niezbadane)	
	(tys. PLN)	
Przychody.....	439.431	328.558
Koszt własny sprzedaży.....	(374.763)	(255.942)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	64.668	72.616
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	259.826.	225.200
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(27.738)	(25.876)

Koszty sprzedaży.....	(20.186)	(14.434)
Koszty ogólnego zarządu.....	(73.747)	(65.657)
Pozostałe przychody operacyjne.....	27.006	51.439
Pozostałe koszty operacyjne.....	(28.500)	(31.565)
Zysk operacyjny.....	201.329	211.723
Przychody finansowe.....	28.658	125.118
Koszty finansowe.....	(47.392)	(73.849)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.....	(2.621)	1.118
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	11.037	(11.131)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	36.512	19.822
Zysk (strata) brutto.....	227.523	272.801
Podatek dochodowy.....	(69.769)	(30.945)
- część bieżąca.....	(37.282)	(6.293)
- część odroczone.....	(32.487)	(24.652)
Zysk (strata) netto, w tym:.....	157.754	241.856
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących.....	(3)	(5)
<u>Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....</u>	<u>157.757</u>	<u>241.861</u>

Źródło: Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
	<i>(niezbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Zysk (strata) netto.....	157.754	241.856
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych.....	3.578	27.100
- kapitał z aktualizacji wyceny.....	10.393	4.262
Inne całkowite dochody netto.....	13.971	31.362
Całkowity dochód za okres, w tym:.....	171.725	273.218
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	171.728	273.223
<u>Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących.....</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>

Źródło: Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
	<i>(niezbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
AKTYWA		
Aktywa trwałe.....	1.881.727	1.897.575
Wartości niematerialne i prawne.....	1.610	391
Rzeczowe aktywa trwałe.....	8.339	9.852
Nieruchomości inwestycyjne.....	152.595	242.044
Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	1.328.323	1.270.072
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności.....	254.755	212.438
Długoterminowe aktywa finansowe.....	75.911	57.493
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	60.194	105.285
Aktywa przeznaczone do sprzedaży.....	13.500	66.113

Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	83.890	297.626
Aktywa obrotowe.....	1.814.291	1.442.827
Zapasy	784.375	768.571
Należności z tytułu podatku dochodowego.....	1.537	6.537
Należności z tytułu pozostałych podatków	50.322	65.170
Należności handlowe i pozostałe	281.978	317.182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	58.552	80.431
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	116.008	36.897
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	521.519	168.039
 Aktywa obrotowe i aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży razem.....	 97.390	 363.739
AKTYWA RAZEM.....	3.793.408	3.704.141
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny	1.555.283	1.602.059
Zobowiązania długoterminowe.....	1.085.633	754.529
Zobowiązania krótkoterminowe	848.857	1.062.154
Rezerwy.....	303.635	285.399
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży.....	-	-
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3.793.408	3.704.141

Źródło: Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
	(niezbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk/ (strata) brutto	227.523	272.801
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(21.218)	(100.379)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej.....	130.068	(297.666)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(263.665)	(70.275)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(154.815)	(468.320)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	676.334	636.359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	521.519	168.039

Źródło: Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Grupa odnotowała zysk netto w wysokości 157,75 mln zł. Na powyższy wynik wpłynęły następujące czynniki: (i) wzrost wartości budowlanych projektów komercyjnych – w tym w szczególności Galerii Młociny, Galerii Libero, budynków biurowych Browary Warszawskie J i Moje Miejsce; (ii) sprzedaż biurowców West Link i Sagittarius Business House we Wrocławiu i Symetris Business Park II etap w Łodzi; (iii) oddanie klientom 396 mieszkań oraz (iv) otrzymana dywidenda z tytułu akcji w EPP.

We wskazanym okresie Grupa utrzymywała wysoką pozycję gotówkową, a wskaźnik całkowitego zadłużenia netto do łącznej wartości aktywów na dzień 30 września 2018 r. wyniósł 25 %.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Grupa sprzedała 718 mieszkań i przekazała klientom 396 lokale (przy odpowiednio 887 sprzedanych mieszkaniach i 396 przekazanych lokalach w analogicznym okresie w 2017 r.).

W analizowanym okresie Grupa oddała do użytkowania następujące inwestycje i budynki: (i) mieszkaniowe: Dom pod Wilgą II, Apartamenty GO, Osiedle Jaśminowe III, Park Sowińskiego IV w Poznaniu, Osiedle Jarzębinowe IV w Łodzi i Browary Warszawskie A oraz (ii) biurowe: O3 Business Campus III w Krakowie oraz Sagittarius Business House i West Link we Wrocławiu.

W okresie zakończonym 30 września 2018 r. przychody ze sprzedaży wyniosły 439,43 mln zł (przy 328,56 mln zł w analogicznym okresie w 2017 r.).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Grupa zawarła umowy przedwstępne i przyrzeczone dotyczące nieruchomości, na których może powstać około 144 tys. metrów kwadratowych powierzchni mieszkaniowej, biurowej i usługowej. Łączna wartość transakcji przewidzianych zgodnie z zawartymi umowami wynosi 180 mln zł.

Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa

Wskaźniki rentowności	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	36%	83%
Wskaźnik marży zysku netto.....	31%	71%
Rentowność aktywów (ROA).....	6%	8%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	15%	17%

Źródło: Spółka

Wskaźniki zadłużenia	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września	
	2018	2017
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi.....	41%	43%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi.....	83%	84%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia.....	51%	49%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.....	124%	113%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.....	25%	34%

Źródło: Spółka

Aktualizacja 4.

W części „Podsumowanie - pkt B.13” Prospektu (str. 4-5 Prospektu) dodaje się:

Od daty opublikowania niezbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany, które miałyby istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Spółki.

Aktualizacja 5.

W części „Skróty i Definicje” Prospektu dodaje się:

Skonsolidowane niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres
Śródroczne Sprawozdanie 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.
Finansowe za III kwartał
2018 r.

Aktualizacja 6.

W części „Informacje Finansowe – Historyczne informacje finansowe” Prospektu (str. 82 Prospektu) po słowach „Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe” dodaje się:

„oraz Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe za III kwartał 2018 r.”

Aktualizacja 7.

W części „Informacje Dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu” Prospektu (str. 123 Prospektu) dodaje się:

(x) Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe za III kwartał 2018 r.