

Echo Investment SA

Raport Kwartalny za I kwartał 2006

Spis treści

Słowo wstępne
Wybrane skonsolidowane dane finansowe
Akcjonariat
Rynek deweloperski
Echo Investment SA w I kwartale 2006 r.
Plany i perspektywy
Sprawozdanie finansowe

Słowo wstępne

Szanowni Państwo,

Minął pierwszy kwartał kolejnego roku działalności Echo Investment SA. Rozpoczęliśmy go w doskonałej sytuacji finansowej i z bogatymi planami na przyszłość. Rok miniony był bowiem dla Spółki bardzo udany – nie tylko ze względu na rekordowy zysk, przekraczający 190 mln złotych, ale i na rozpoczęte inwestycje, które gwarantują dalszy rozwój firmy. Rynek w roku 2005 rozwijał się bardzo dynamicznie, nastąpiło ożywienie gospodarcze, a wraz z nim poprawa kondycji przedsiębiorstw i sytuacji materialnej Polaków. Wzrósł popyt na mieszkania, apartamentowce oraz powierzchnie biurowe, nastąpiło również ożywienie w sektorze hotelowym. Z kolei sektor centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych od dłuższego czasu pozostaje stabilny. Taka sytuacja stwarza dobre perspektywy rozwoju Echo Investment SA.

W pierwszym kwartale 2006 roku kontynuowane były liczne inwestycje podjęte w latach ubiegłych. Spółka rozpoczęła również nowe projekty, korzystając z koniunktury na rynku deweloperskim. Jeszcze w tym roku planowane jest ukończenie Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu, największej inwestycji w dziejach firmy.

W minionym kwartale mogliśmy również obserwować pierwsze kroki Echo Investment SA na rynkach zagranicznych. 3 marca 2006 roku w Bukareszcie zarejestrowano pierwszą spółkę zależną emitenta – Echo Investment Projekt 1 S.R.L.

W imieniu Zarządu chciałbym podziękować wszystkim, którzy swoim zaangażowaniem przyczyniają się do osiągnięcia znakomitych wyników firmy. Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów Spółki pragnę zapewnić, że w dalszym ciągu będziemy umacniać pozycję Echo Investment SA na rynku nieruchomości, gwarantując zysk i wzrost wartości aktywów.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

(tabela)

Akcjonariat

(wykres kołowy i wykres kursu akcji)

Rynek deweloperski

Aktualna sytuacja na rynku deweloperskim w Polsce jest wyjątkowo dobra. Największym i najbardziej atrakcyjnym rynkiem jest rynek warszawski, który wciąż przyciąga dużą liczbę inwestorów zagranicznych, nowo powstające firmy, jak i przedstawicielstwa już działających. Coraz więcej inwestycji powstaje też w innych aglomeracjach – Krakowie, Poznaniu, Trójmieście, Wrocławiu i Szczecinie, jednak Warszawa wiezie prym, zwłaszcza jeśli chodzi o

liczbę luksusowych apartamentowców cieszących się coraz większą popularnością, szczególnie wśród osób zamożnych i klientów zagranicznych.

Wzmożoną aktywność najemców obserwuje się również na rynku powierzchni biurowych, na którym popyt wciąż znacząco przewyższa podaż, zwłaszcza w Warszawie. Dzieje się tak za sprawą migracji firm, które w nadziei na rozwój lub na skutek poszerzenia działalności przenoszą swoje siedziby lub przedstawicielstwa do stolicy. Podobną sytuację można zauważyć również w innych dużych miastach Polski, takich jak Wrocław lub Kraków.

Główną przyczyną poprawy sytuacji na rynku nieruchomości należy upatrywać m.in. w przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Wiele firm znacznie poprawiło swoją kondycję i zaczęło się dynamicznie rozwijać, co w konsekwencji przyczyniło się do wzrostu popytu na powierzchnie biurowe.

Od kilku lat zwiększa się również popyt na mieszkania i apartamenty, a niewystarczająca liczba tych nieruchomości na rynku wpływa na stały wzrost cen tych już istniejących. Nie bez znaczenia jest też tzw. proces konwergencji, czyli wyrównywania jakości życia mieszkańców Polski i krajów Starej Unii, który powoduje powolny, ale konsekwentny wzrost cen nieruchomości w Polsce i zbliżanie się ich poziomu do tych w Europie Zachodniej. Trzecim czynnikiem wpływającym na ożywiony ruch w sektorze mieszkaniowym jest znacznie łatwiejszy dostęp do kredytów.

Tendencja wzrostowa dotyczy również rynku hotelarskiego, zwłaszcza jeśli chodzi o hotele jedno- i dwugwiazdkowe.

Biorąc pod uwagę rynek deweloperski w Europie, sytuacja przedstawia się następująco: w krajach Europy Wschodniej oraz w krajach nadbałtyckich obserwujemy popyt na obiekty mieszkaniowe, mniejszy na biurowce i hotele. Z kolei w krajach byłego ZSRR, gdzie rynek jest wyraźnie młodszy niż nasz, największą popularnością cieszą się obiekty komercyjne, takie jak centra handlowe, hotele i biurowce. Jeszcze inaczej sytuacja przedstawia się w Europie Zachodniej, gdzie przede wszystkim modernizuje i adaptuje się budynki już istniejące lub – jak w wypadku państw basenu Morza Śródziemnego – ze względu na turystykę cały czas inwestuje się w budowę apartamentów i hoteli.

Echo Investment SA w I kwartale 2006 r.

CENTRA HANDLOWE I HANDLOWO-ROZRYWKOWE

Centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu

Pasaż Grunwaldzki to największa inwestycja, a zarazem największe centrum handlowo-rozrywkowe w dotychczasowej historii Echo Investment S.A. (powierzchnia całkowita ok. 130.000 mkw., z kolei powierzchnia przeznaczona na wynajem – 47 900 mkw.). Do końca kwartału Spółka wynajęła już 80 procent powierzchni powstającego centrum, podpisując wieloletnie umowy z dużą liczbą atrakcyjnych najemców. Spółka uzyskała również prawomocne zamienne pozwolenie na budowę dodatkowej jednej kondygnacji budynku. Rozpoczęto realizację pozwolenia. Planowany termin oddania projektu w stanie surowym to koniec 2006 roku.

Realizacja Centrum Handlowego w Kielcach na osiedlu Ślichowice (Pasaż Świętokrzyski)

W marcu 2006 roku podpisana została umowa ze spółką Polimex-Mostostal S.A. Warszawa na generalną realizację obiektu (o powierzchni wynajmowalnej 13.200 mkw.). Na podstawie zawartej umowy w planowanym centrum powstanie hipermarket E.Leclerc o powierzchni około 8.500 mkw. Głównymi najemcami pasażu będą m.in. firmy: RTV EURO AGD, CCC, House, Active, Vision Express, Monnari, 4YOU, Tatum, Quiosque, Bergson i AMS. Planowana data otwarcia centrum to IV kwartał 2006 roku.

Budowa Centrum Handlowego w Łomży

Spółka oczekuje obecnie na zakończenie procedur administracyjnych. Zostały już zawarte wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W centrum powstanie hipermarket Real o powierzchni około 8.500 mkw.

Poza tym w I kwartale 2006 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży dwóch centrów: w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej oraz w Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego. Wartość netto powyższych transakcji wyniosła 14 mln 680 tys. złotych. Najemcami obiektów byli Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o. oraz NOMI S.A. Środki pozyskane ze sprzedaży Spółka zamierza przeznaczyć na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

BIURA

Malta Office Park w Poznaniu

Prowadzone były prace projektowe i przygotowanie do realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (o powierzchni użytkowej ponad 25.000 mkw.). Spółka uzyskała już decyzję o warunkach zabudowy. Realizacja inwestycji rozpocznie się w IV kwartale 2006 roku. Zakończenie pierwszego etapu budowy nastąpi w IV kwartale 2007 roku. Planowany termin realizacji inwestycji to z kolei I kwartał roku 2009.

Zespół budynków biurowych w Kielcach

Rozpoczęta została realizacja inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności dla siedziby spółek Grupy Echo Investment SA. Powierzchnia netto budynków wyniesie około 20.000 mkw. Projekt zakłada powstanie trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Planowany termin zakończenia realizacji to III kwartał 2007 roku.

Zespół budynków biurowych w Warszawie

W roku 2005 Spółka nabyła nieruchomość znajdującą się przy ul. Postępu 21 z przeznaczeniem na budowę zespołu budynków biurowych. W I kwartale roku 2006 rozpoczęto proces projektowania i przygotowywania realizacji obiektu wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym (całkowita powierzchnia około 30.000 mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I kwartał 2007 roku, a zakończenia – III kwartał roku 2008.

Budynek biurowy w Szczecinie

Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 1.154 mkw., znajdującym się w Szczecinie przy ul. 3 Maja. Głównymi najemcami budynku są ING Bank Śląski S.A. oraz spółka Provident Polska S.A. Wartość brutto umowy sprzedaży wyniosła 8 mln 44 tys. złotych.

HOTELE

Hotele Qubus w Krakowie i Kielcach

Kontynuowano proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi oraz 12.000 mkw. powierzchni użytkowej) oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w samym centrum Kielc (90 pokoi, 3.550 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka podpisała z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat.

Poza tym 23 lutego 2006 roku spółki zależne zawarły umowę sprzedaży udziałów w spółce zależnej Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. Kupującym była spółka P.H. REDA Sp. J. D. Guzek i R. Guzek z siedzibą w Łodzi, która na podstawie podpisanej umowy nabyła również prawo własności dokumentacji projektowej i decyzji pozwolenia na budowę hotelu na nieruchomości znajdującej się przy ul. Ejsmunda w Gdyni. Umowa została zawarta na sumę ponad 10 mln zł. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

MIESZKANIA

Osiedle Inflancka w Warszawie

Trwały przygotowania do rozpoczęcia III etapu budowy kompleksu osiedlowego przy ul. Inflanckiej (powierzchnia netto 6.500 mkw.). 134 mieszkania mają zostać oddane do użytku w

IV kwartale 2006 roku. Planowany termin zakończenia realizacji ostatniego z osiedli to III kwartał 2008 roku.

Budynek mieszkalny Zwycięzców II w Warszawie

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (232 mieszkania). Planowany termin zakończenia inwestycji to I kwartał 2008 roku.

Osiedle Małe Naramowice w Poznaniu

W tym okresie realizowany był II etap budowy osiedla (143 mieszkania). Rozpoczęto również przygotowania do realizacji III etapu (powierzchnia netto 14.000 mkw.). Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2008 roku.

Projekt dwóch apartamentowców w Krakowie

Spółka przygotowuje się do realizacji dwóch apartamentowców w Krakowie o łącznej powierzchni 4.300 mkw. Planowane jest powstanie czterokondygnacyjnego obiektu przy ul. Kilińskiego (o powierzchni 1.300 mkw., co daje 17–18 mieszkań). Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, zostanie oddany do użytku w IV kwartale roku 2007. Drugi budynek, zaprojektowany przez biuro Oleksy & Polaczek, powstanie w dzielnicy Wola Gustowska (powierzchnia 3.000 mkw., co daje 47 mieszkań). Zakończenie realizacji tego projektu planuje się na początek roku 2008.

Rozpoczęcie inwestycji w Dymianach i Bilczy

Spółka zakupiła działki w Dymianach koło Kielc z przeznaczeniem na sprzedaż działek wraz z projektami domów osiedlowych. Rozpoczęto również przygotowania do podobnej inwestycji w Bilczy koło Kielc („Bilcza II”). Planowany termin zakończenia obu inwestycji to przełom roku 2007 i 2008. Powierzchnia netto działek wynosi 300.000 mkw.

Projekty budowy mieszkań w Warszawie i Poznaniu

W przygotowaniu znajdują się również projekty budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto 5.600 mkw.) oraz w Poznaniu przy ul. Wojskowej (powierzchnia netto około 16.000 mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytku to przełom III i IV kwartału 2008 roku.

RYNKI ZAGRANICZNE

Spółka rozpoczęła proces analizy rynków zagranicznych oraz ich sytuacji prawnej. W ramach działalności poza granicami Polski Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami. Inwestycje na rynkach zagranicznych mają potencjalnie dotyczyć podstawowych segmentów działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment SA. 3 marca 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie zarejestrował spółkę zależną emitenta, Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Spółka ta będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii.

Plany i perspektywy

Prognozy rozwoju rynku nieruchomości w nadchodzących latach są optymistyczne. Od początku bieżącego roku rosną wskaźniki sprzedaży w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, szczególnie na rynku warszawskim. Coraz większą popularnością cieszą się luksusowe apartamentowce oraz mieszkania o podwyższonym standardzie, i to nie tylko w stolicy, ale także na innych rynkach, takich jak krakowski czy poznański.

Popyt na powierzchnie biurowe stale utrzymuje się na wysokim poziomie – także na te w najwyższej klasie, które znajdują najemców zarówno wśród firm krajowych, jak i międzynarodowych.

Również segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych nie został w pełni nasycony. Szczególne perspektywy mają projekty regionalne, charakteryzujące się dobrą lokalizacją i wychodzące naprzeciw oczekiwaniom lokalnych społeczności.

Stabilizacja na rynku deweloperskim, olbrzymie zainteresowanie inwestorów zagranicznych, łatwiejszy dostęp do kredytów dla klientów indywidualnych – wszystkie te czynniki miały wpływ na poprawę koniunktury i perspektyw rozwoju polskiego rynku nieruchomości. Dalsza ekspansja

we wszystkich sektorach rynku to podstawowy cel działalności Echo Investment SA i główne zadanie do zrealizowania w nadchodzących latach.

W roku 2005 Echo Investment SA rozpoczęła proces analizy i oceny sytuacji prawnej rynków zagranicznych. W ramach działalności poza granicami Polski Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami. Ewentualne inwestycje na rynkach zagranicznych będą prowadzone w podstawowych segmentach działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment SA. Jak dotąd została już zarejestrowana spółka Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie, która będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii. Planowane jest też rozpoczęcie działalności na Ukrainie i w Bułgarii.