

Informacja na temat wyceny portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej Echo Investment

Zastosowano 4 metody wycen:

1. Wartość rynkowa po zakończeniu (MV) - metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona,
2. Wartość rynkowa po zakończeniu dla projektów z nakładami do poniesienia (MV-C) – metoda dochodowa, wartość przy założeniu, że inwestycja jest zakończona (oddana do użytkowania) jednak pozostały jeszcze nakłady do wydania, wynikiem tej wyceny jest wartość (MV) pomniejszona o nominalne nakłady do poniesienia,
3. Wartość rynkowa rezydualna (RV) – metoda dochodowa, wartość z uwzględnieniem nakładów do poniesienia, wartość ta jest zdyskontowana na dzień wyceny,
4. Wartość rynkowa gruntu (CV) – metoda porównawcza, wartość gruntu podana na podstawie rynkowych transakcji sprzedaży gruntów na rynkach lokalnych lub podobnych, zastosowano tą metodę dla nieruchomości w przygotowaniu, gdzie nie rozpoczęła się jeszcze realizacja oraz dla gruntów bez zatwierdzonych planów inwestycyjnych.

Wartości z wycen (łącznie I i II tury) przedstawiają się następująco:

[tys. PLN]	Wartość z wyceny Wariant CV	Wartość z wyceny Wariant RV	Wartość bilansowa
Centra handlowe	3.603.617	3.832.183	2.867.460
Biura	1.682.152	1.856.017	1.421.710
Projekty mieszkaniowe	490.610	507.700	423.979
Grunty	367.750	367.750	160.531
Razem	6.144.129	6.563.650	4.873.681

Kurs EUR do przeliczenia wartości z wyceny to 4,1472 (kurs z dnia 31.12.2013).

Różnica wartości pomiędzy wariantami wynika z innego podejścia do projektów w przygotowaniu:

- Wariant CV: wartości projektów w przygotowaniu zostały pokazane jako wartość gruntu wycenionego metodą porównawczą (CV),
- Wariant RV: wartości projektów w przygotowaniu zostały wycenione metodą wartości rynkowej rezydualnej (RV).

Wartość bilansowa oznacza:

- dla projektów komercyjnych wartość księgową w pozycjach:
 - nieruchomości inwestycyjne,
 - nieruchomości inwestycyjne w budowie,

przyjętych do bilansu wg stanu na 31.12.2013,

- dla projektów mieszkaniowych wartość zapasów przyjętą do bilansu wg stanu na 31.01.2014 – jest to zgodne z datą i przedmiotem wyceny,
- dla gruntów bez zatwierdzonych planów inwestycyjnych wartość księgową w pozycjach:
 - nieruchomości inwestycyjne w budowie,
 - zapasy,

przyjętych do bilansu wg stanu na 31.12.2013.

Lista wycenionych projektów wraz z zastosowaną metodą wyceny dla I tury przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Projekt	Segment	Stan nieruchomości	Metoda wyceny Wariant CV	Metoda wyceny Wariant RV
1	Galeria Echo – Kielce	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
2	Pasaż Grunwaldzki – Wrocław	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
3	Galaxy – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
4	Olimpia – Bełchatów	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
5	Outlet Park – Szczecin	Centrum handlowe	W eksploatacji, rozbudowa w przygotowaniu	MV CV	MV RV
6	Veneda – Łomża	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
7	Galeria Echo – Przemyśl	Centrum handlowe	W eksploatacji	MV	MV
8	Galeria Sudecka – Jelenia Góra	Centrum handlowe	W eksploatacji (dla części projektu) i rozbudowie	RV	RV
9	Amber – Kalisz	Centrum handlowe	W eksploatacji od 03/2014	MV-C	MV-C
10	Malta Office Park – Poznań	Biura	W eksploatacji	MV	MV
11	Oxygen – Szczecin	Biura	W eksploatacji	MV	MV
12	Postępu 3 – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
13	Babka Tower – Warszawa	Biura	W eksploatacji	MV	MV
14	Astra Park – Kielce	Biura	W eksploatacji	MV	MV
15	Park Rozwoju – Warszawa	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji	MV-C RV	MV-C RV
16	A4 Biznes Park – Katowice	Biura	I etap w eksploatacji od 02/2014, II etap w realizacji, III etap w przygotowaniu	MV-C RV CV	MV-C RV RV
17	Klimt – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
18	Przy Słowiańskim Wzgórzu – Wrocław	Mieszkania	Zakończona realizacja, w sprzedaży	MV	MV
19	Osiedle Jarzębinowe – Łódź	Mieszkania	I etap zakończona realizacja, w sprzedaży pozostałe etapy w przygotowaniu	MV CV	MV RV
20	Nowy Mokotów – Warszawa	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
21	Kasztanowa Aleja II etap – Poznań	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
22	Osiedle Jaśminowe – Poznań	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
23	Hortus Apartments – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
24	Bronowicka 42 – Kraków	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
25	Grota 111 – Wrocław	Mieszkania	I etap w realizacji, w sprzedaży, pozostałe etapy w przygotowaniu	RV CV	RV RV
26	Osiedle Południowe – Dyminy k. Kielc	Działki	I i II etap zakończona realizacja, w sprzedaży, III etap w realizacji, w sprzedaży	MV RV	MV RV

Lista wycenionych projektów wraz z zastosowaną metodą wyceny dla II tury przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Projekt	Segment	Stan nieruchomości	Metoda wyceny Wariant CV	Metoda wyceny Wariant RV
1	Q22 – Warszawa	Biura	W realizacji	RV	RV
2	West Gate – Wrocław	Biura	W realizacji	RV	RV
3	Tryton – Gdańsk	Biura	W realizacji	RV	RV
4	Beethovena – Warszawa	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
5	Taśmowa – Warszawa	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
6	Opolska – Kraków	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
7	Plac Grunwaldzki – Wrocław	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
8	Sucha – Wrocław	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
9	Hetmańska – Poznań	Biura	W przygotowaniu	CV	RV
10	Aurus – Łódź	Biura	W przygotowaniu, zrealizowany stan 0	RV	RV
11	Dehtiarivska – Kijów	Biura	W przygotowaniu	RV*	RV
12	Katowice – Kościuszki	Centrum handlowe	W przygotowaniu	CV	RV
13	Hetmańska – Poznań	Centrum handlowe	W przygotowaniu	CV	RV
14	Korona – Braszów	Centrum handlowe	W przygotowaniu	CV	RV
15	Mundo – Budapeszt	Centrum handlowe	W przygotowaniu	RV*	RV
16	Zeusa – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, ostatnie lokale w sprzedaży	MV	MV
17	Kirkor – Warszawa	Mieszkania	Zakończona realizacja, ostatnie lokale w sprzedaży	MV-C	MV-C
18	Pod Klonami (szeregi) – Poznań	Mieszkania	W realizacji, w sprzedaży	RV	RV
19	Princess Puławska – Warszawa	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
20	Sowińskiego – Poznań	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
21	Jackowskiego – Poznań	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
22	Czarodziejska – Kraków	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
23	Kościuszki – Kraków	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
24	Spiska – Kraków	Mieszkania	Umowa przedwstępna, w przygotowaniu	CV	RV
25	Rydla – Kraków	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
26	Wodna – Łódź	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
27	Zielona tarasy – Kielce	Mieszkania	W przygotowaniu	CV	RV
28	Rezydencja Leśne – Warszawa	Działki	Działki pod budowę domów, w sprzedaży	CV	CV
29	Sołacz – Poznań	Działki	Działki pod budowę domów, w przygotowaniu	CV	CV
30	Cracovia – Kraków	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
31	Grottgera – Słupsk	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
32	Krakusa i Wandy – Koszalin	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
33	Al. Wolności – Częstochowa	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
34	Rzepakowa – Katowice	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
35	Miarki – Zabrze	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
36	Prażmowskiego – Radom	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
37	Naramowice – Poznań	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
38	Pamiętkowo – Poznań	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
39	Zagnańska – Kielce	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV
40	Poligonowa – Lublin	Grunty	W trakcie opracowania koncepcji	CV	CV

* brak wycen metodą CV z powodu braku porównywalnych transakcji w ostatnich 2 latach.