

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ECHO INVESTMENT S.A.

2019



Spis treści

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2019 R.

CZĘŚĆ 1 **8**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
Sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	10
Rachunek zysków i strat	10
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	13

CZĘŚĆ 2 **14**

NOTY OBJAŚNIAJĄCE **14**

Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	15
Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	74
Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych	84

CZĘŚĆ 3 **87**

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM **87**

01.	Informacje ogólne	88
	Zarząd Echo Investment S.A.	89
	Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	90
02.	Informacje o sprawozdaniu finansowym	92
03.	Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	93

04.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	96
05.	Podstawowe zasady rachunkowości	97
06.	Metody ustalania wyniku finansowego	105
07.	Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	107
08.	Znaczące szacunki Zarządu Spółki	109
09.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	111
10.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	115
11.	Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązаныmi	116
12.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	118
13.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	120
14.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	123
	CZĘŚĆ 4	124
	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	124
	Kontakt	126



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Echo Investment ma za sobą bardzo udany rok. Wypracowaliśmy doskonałe wyniki, zarówno z punktu widzenia operacyjnego, jak i finansowego. Z satysfakcją przekazujemy Państwu raport, w którym opisujemy wykonaną pracę, nasze osiągnięcia biznesowe oraz plany rozwojowe.

Jesteśmy dumni z tego, że zyski za 2019 r. przewyższyły rynkowe oczekiwania. Osiągnięty zysk netto w wysokości 300 mln zł jest rezultatem przede wszystkim wzrostu wartości naszych projektów biurowych i handlowych, przekazanie klientom 1 263 mieszkań oraz sprzedaży biurowców Biura przy Bramie w Warszawie i O3 Business Campus III w Krakowie. To wszystko pozwoliło nam na wypłatę dywidendy zaliczkowej w wysokości 0,50 zł na akcję.

W grudniu 2019 r. Wing, wiodąca węgierska spółka działająca w sektorze nieruchomości, została głównym akcjonariuszem Echo Investment. Z przyjemnością przyjąłem oświadczenie Noaha Steinberga, prezesa spółki Wing i od stycznia - przewodniczącego rady nadzorczej Echo Investment, że zamierza kontynuować rozwój Echo Investment zgodnie ze „Strategią rentownego wzrostu” ogłoszoną przez nas w 2016 r.

Projekty wielofunkcyjne

Obecnie pracujemy nad dwoma miastotwórczymi projektami „destinations” - Browarami Warszawskimi i Fuzją w Łodzi. W Fuzji obserwujemy bardzo duże zainteresowanie najemców: wynajęliśmy prawie całą dostępną powierzchnię biurową. Podobnie sytuacja wygląda w Browarach Warszawskich - prowadzimy zaawansowane negocjacje dotyczące wynajęcia całej pozostającej powierzchni biurowej w tym projekcie.

Prace budowlane w Browarach Warszawskich są już na ukończeniu i ten znakomity kwartał miasta będzie

w pełni dostępny dla wszystkich już pod koniec tego roku. W Apartamentach przy Warzelni sprzedajemy ostatnie mieszkania. Wprowadzamy atrakcyjnych restauratorów i najemców do ich lokali. To będzie wyjątkowe miejsce w Warszawie, w którym ludzie będą mogli pracować, mieszkać i spędzać czas wolny.

Rok temu rozpoczęliśmy prace budowlane w łódzkiej Fuzji, która została znakomicie przyjęta. Mieszkania w tym projekcie spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem. W 2019 r. otrzymaliśmy także pozwolenie na budowę pierwszego biurowca i pozyskaliśmy świetnego najemcę, Fujitsu Poland Global Delivery Centre, które przeniesie tu swoją siedzibę. Te wiadomości potwierdzają duży potencjał i atrakcyjność Fuzji w Łodzi.

Obydwa projekty potwierdzają, że strategia budowania zintegrowanych kwartałów miejskich, w których historia spotyka się z teraźniejszością, jest efektywna i społecznie odpowiedzialna. Dlatego przygotowujemy się do budowania kolejnych miastotwórczych projektów „destinations”, jak Towarowa 22 w Warszawie. Jestem szczególnie zadowolony z przejęcia centrum handlowego Tesco na warszawskich Kabatach, które zostanie przekształcone w nowe centrum dzielnicy. Kolejna świetna umowa została zawarta na początku 2020 r., kiedy zabezpieczyliśmy trzy działające centra handlowe pierwszej generacji należące do Grupy Tesco, na których będziemy mogli wybudować około 240 000 mkw. powierzchni o funkcji mieszkaniowej, biurowej i handlowej w Poznaniu, Łodzi i Krakowie.

Mieszkania

Systematycznie wzmocniamy naszą pozycję w gronie największych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Mamy za sobą udany rok. Jako jeden z nielicznych deweloperów zwiększyliśmy sprzedaż mieszkań, podpisując 1 357 umów przedwstępnych, co oznacza 38%

wzrostu w porównaniu do 2018 r. Rozpoczęliśmy budowę i wprowadziliśmy do sprzedaży dziewięć projektów z ponad 1 800 mieszkaniami.

Żeby zagwarantować rozwój naszej działalności w sektorze mieszkaniowym, w 2019 r. i na początku 2020 r. zakupiliśmy i zabezpieczyliśmy w kilku miastach tereny, na których powstanie ponad 8 tys. mieszkań.

Resi4Rent

Rok 2019 był dla naszej platformy mieszkań na wynajem przełomowy. Spółka rozpoczęła marketing i wynajem pierwszych budynków Rychtalska we Wrocławiu i Wodna w Łodzi. Po zaledwie kilkunastu tygodniach wrocławski projekt jest wynajęty w prawie 70%, a budynek w Łodzi - w ok. 40%.

Platforma sukcesywnie się powiększa i w najbliższych tygodniach przejmie trzeci projekt Kępa Mieszkańska we Wrocławiu. Zakończenie kolejnych projektów, które są obecnie w budowie sprawi, że już na koniec 2021 r. Resi4Rent będzie zarządzało portfelem 2 300 gotowych mieszkań. Zainteresowanie potencjalnych klientów i tempo wynajmu są większe niż zakładaliśmy, co pokazuje duży potencjał rynku najmu instytucjonalnego w Polsce. Dlatego zamierzamy rozwijać naszą platformę i sprawić, by stała się firmą pierwszego wyboru dla klientów szukających wygodnego mieszkania na wynajem.

Biura

W ubiegłym roku Echo Investment rozpoczęło budowę czterech projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu ponad 95 tys. mkw., natomiast uzyskało pozwolenie na użytkowanie dla dwóch biurowców - Moje Miejsce I oraz Face 2 Face I - o łącznej powierzchni blisko 40 tys. mkw. Nasz dział biurowy podpisał umowy najmu na łączną powierzchnię 96 tys. mkw. Wśród największych klientów zeszłego roku znalazły się takie firmy, jak Grupa Żywiec w Browarach Warszawskich, Pyszne.pl we wrocławskim MidPoint 71, LuxMed w O3 Business Campus III w Krakowie, Just Gym w Moim Miejscu w Warszawie, Medicover Polska w katowickim Face2Face, CitySpace w React w Łodzi czy wreszcie Fujitsu Poland Global Delivery Centre w łódzkiej Fuzji.

CitySpace

Nasz operator elastycznych biur serwisowanych w ubiegłym roku powiększył zarządzaną powierzchnię o 70% i uruchomił ponad 800 dodatkowych stanowisk pracy. Obecnie zarządza blisko 17 tys. mkw. biur z około 1,9 tys. stanowisk do pracy w dziesięciu lokalizacjach. W ubiegłym roku firma uruchomiła aż cztery biura: we wrocławskim Aquarius Business House, w warszawskiej Galerii Młociny, biurowcu Moje Miejsce na Mokotowie oraz w trzecim budynku krakowskiego kompleksu biurowego O3 Business Campus. Zajmowana przez CitySpace powierzchnia jest wynajęta w ponad 71% i współczynnik ten stale rośnie.

Dział nieruchomości handlowo-rozrywkowych

Otwarcie Galerii Młociny było jednym z najważniejszych wydarzeń 2019 r., nie tylko dla Echo Investment, ale dla całego polskiego sektora nieruchomości handlowych. Obiekt ten to blisko 85 tys. mkw. nowoczesnej, świetnie zaprojektowanej powierzchni, z której ponad 6 tys. mkw. przeznaczonych jest na przestrzeń restauracyjną i rozrywkową. Swoje wejście do tego projektu potwierdziła międzynarodowa sieć handlowa Primark, której sklep zostanie otwarty jeszcze tej wiosny i 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.

Choć nie zostały jeszcze w pełni ukończone, Browary Warszawskie już teraz wzbudzają ogromne zainteresowanie. Odzwierciedlają to m.in. najemcy, którzy uwierzyli w potencjał tego projektu i wybrali go na swój rynkowy debiut. Znalazł się wśród nich Robert Lewandowski, restauracja Pjaca czy Craft&Beer Kumpel Atelier.

Sytuacja finansowa i perspektywy

Echo Investment cieszy się bardzo stabilną sytuacją finansową i niskim współczynnikiem zadłużenia aktywów netto, który na 31 grudnia 2019 r. wyniósł 34%. Grupa utrzymuje wysoki stan gotówki: na koniec 2019 r. było to ponad 490 mln zł.

Wartość naszych projektów w budowie i przygotowaniu wzrosła przez ostatnie cztery kwartały aż o 30%.

Wing, wiodąca węgierska spółka działająca w sektorze nieruchomości, została głównym akcjonariuszem Echo Investment. Z przyjemnością przyjąłem oświadczenie Noaha Steinberga, prezesa spółki Wing, że zamierza kontynuować rozwój Echo Investment zgodnie ze „Strategią rentownego wzrostu” ogłoszoną przez nas w 2016 r. Jestem pewien, że Wing i Echo Investment będą się doskonale uzupełniać i staną się regionalnym liderem.

To kierunek zgodny z naszą strategią, która zakłada utrzymanie dominującej pozycji w segmentach rynku nieruchomości, w których jesteśmy obecni. Dlatego ciągle badamy rynek gruntów i kupujemy działki pod przyszłe projekty. W 2019 r. powiększyliśmy bank ziemi o nieruchomości o potencjale ponad 170 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej oraz zabezpieczyliśmy tereny pod kolejne 190 tys. mkw. powierzchni – głównie mieszkaniowej (w tym projekty mieszkań na wynajem).

Zmiany w globalnej gospodarce i wszystkich branżach wywołane koronawirusem powodują, że uważnie analizujemy nasze plany na nadchodzące miesiące. Kładziemy duży nacisk na zdrowie i bezpieczeństwo naszych pracowników, dlatego stale aktualizujemy nasze plany w celu zapewnienia ciągłości naszych działań.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2019 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2019 R.



CZĘŚĆ 1

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1	3 614	2 445
Rzeczowe aktywa trwałe	2	21 766	5 284
Nieruchomości inwestycyjne	3	2 212	2 212
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i współkontrolowanych	4	1 021 440	975 449
Długoterminowe aktywa finansowe	5	487 387	796 125
Udzielone pożyczki	6	281 264	221 504
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	-	-
		1 817 683	2 003 019
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	212 191	201 445
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	9	-	248
Należności handlowe i pozostałe	9	121 507	109 224
Udzielone pożyczki	10	533 608	265 621
Inne aktywa finansowe	11	17 720	7 389
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	232 147	181 977
		1 117 173	765 904
Aktywa razem		2 934 856	2 768 923

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD. [TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	12	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	13	1 054 295	1 054 295
Fundusz dywidendowy	13	164 639	326 309
Zysk / (strata) z lat ubiegłych	13	-	2 243
Zysk netto		21 412	42 432
		1 260 981	1 445 914
Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe	17	15 507	17 317
Rezerwy na zobowiązania - długoterminowe	17	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	4 639	1 468
		20 146	18 785
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	14	1 063 866	903 448
- w tym od jednostek zależnych		127 007	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	12 645	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	1 492	746
		1 078 003	904 194
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	362 212	267 725
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	3 215	1 219
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	15	12 100	1 678
Zobowiązania handlowe	15	53 402	32 595
Otrzymane kaucje i zaliczki	15	104 940	74 795
Zobowiązania z tytułu leasingu oraz opłat przekształceniowych	15	13 274	-
Pozostałe zobowiązania	15	26 583	22 018
		575 726	400 030
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 934 856	2 768 923

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2019 -31.12.2019	1.01.2018 -31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	19	312 924	430 233
Koszt własny sprzedaży	20	(224 388)	(326 629)
Zysk brutto ze sprzedaży		88 536	103 604
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(10 588)	(4 757)
Koszty sprzedaży	20	(19 340)	(24 254)
Koszty ogólnego zarządu	20	(91 967)	(85 748)
Pozostałe przychody operacyjne	21	121 474	118 582
Pozostałe koszty operacyjne	21	(5 390)	(52 402)
Zysk operacyjny		82 725	55 025
Przychody finansowe	22	11 089	86 130
Koszty finansowe	22	(64 007)	(73 076)
Zysk brutto		29 807	68 079
Podatek dochodowy	23	(8 395)	(25 647)
Zysk netto		21 412	42 432
Zysk netto		21 412	42 432
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (PLN)		0,05	0,10
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (PLN)		0,05	0,10

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

	NOTA	1.01.2019 -31.12.2019	1.01.2018 -31.12.2018
Zysk netto		21 412	42 432
Inne całkowite dochody:		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		21 412	42 432

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2019 -31.12.2019	1.01.2018 -31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
- metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		29 807	68 079
II. Korekty		(46 770)	18 080
Amortyzacja		8 071	2 422
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(57 355)	30 678
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		2 738	(15 020)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		(224)	-
III. Zmiana kapitału obrotowego :		25 911	60 590
Zmiana stanu rezerw		(1 810)	(27 354)
Zmiana stanu zapasów		(2 415)	16 542
Zmiana stanu należności		(28 687)	97 961
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		69 154	(39 941)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych		(10 331)	13 382
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)		8 948	146 749
V. Podatek dochodowy zapłacony		(3 228)	(9 123)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)		5 720	137 626
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		430 350	1 095 545
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		717	589
Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Z aktywów finansowych, w tym:		429 633	1 094 956
a) w jednostkach powiązanych		429 633	1 094 956
- zbycie aktywów finansowych		564	-
- dywidendy i udziały w zyskach	21B	22 879	81 514
- spłata udzielonych pożyczek		212 094	392 499
- odsetki		27 756	6 795
- wykup certyfikatów		28 400	518 354
- inne wpływy z aktywów finansowych		137 940	95 794
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- spłata udzielonych pożyczek		-	-
- odsetki		-	-
Inne wpływy inwestycyjne		-	-

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2019 -31.12.2019	1.01.2018 -31.12.2018
II. Wydatki		(500 019)	(813 518)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 773)	(1 793)
Inwestycje w nieruchomości		-	-
Na aktywa finansowe, w tym:		(497 246)	(811 330)
a) w jednostkach powiązanych		(497 246)	(788 094)
- nabycie aktywów finansowych		(7 248)	(250 218)
- udzielone pożyczki		(489 998)	(537 876)
b) w pozostałych jednostkach		-	(23 236)
- nabycie aktywów finansowych		-	(23 236)
- udzielone pożyczki		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	(395)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(69 669)	282 027
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	25	634 648	671 675
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
Kredyty i pożyczki		500 816	431 675
Emisja dłużnych papierów wartościowych		133 832	240 000
Inne wpływy finansowe		-	-
II. Wydatki	25	(520 529)	(1 137 430)
Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(206 345)	(412 690)
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
Spłaty kredytów i pożyczek		(80 000)	(250 000)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(170 500)	(402 900)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(6 269)	-
Odsetki		(54 825)	(65 440)
Inne wydatki finansowe		(2 590)	(6 400)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		114 119	(465 755)
Przepływy pieniężne netto, razem		50 170	(46 102)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		50 170	(85 740)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	25	181 977	241 461
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	25	232 147	181 977

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
[TYS. PLN]

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) z lat ubie- głych	Zysk roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2019 r.		20 635	1 054 295	326 309	44 675	-	1 445 914
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-			-	-
Stan na 1 stycznia 2019 r.		20 635	1 054 295	326 309	44 675	-	1 445 914
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13			44 675	(44 675)	-	-
Dywidenda wypłacona	13			(206 345)			(206 345)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13				-		-
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	21 412	21 412
Zmiany razem		-	-	(161 670)	(44 675)	21 412	(184 933)
Stan na 31 grudnia 2019 r.		20 635	1 054 295	164 639	-	21 412	1 260 981
Stan na 1 stycznia 2018 r.		20 635	839 054	319 579	634 661	-	1 813 929
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-	-	2 243	-	2 243
korekty wyniku z lat ubiegłych		-	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2018 r.		20 635	839 054	319 579	636 904	-	1 816 172
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13	-	215 241	213 075	(428 316)	-	-
Dywidenda wypłacona	13		-	(206 345)	(206 345)		(412 690)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13				-		-
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	42 432	42 432
Zmiany razem		-	215 241	6 730	(634 661)	42 432	(370 258)
Stan na 31 grudnia 2018 r.		20 635	1 054 295	326 309	2 243	42 432	1 445 914

CZĘŚĆ 2

NOTY OBJAŚNIAJĄCE



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [TYS. PLN]

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości w pozycji „wartości niematerialne” w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2019 r.

	31.12.2019	31.12.2018
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 051	1 673
- oprogramowanie komputerowe	2 097	14
Wartości niematerialne w budowie	563	772
Wartości niematerialne razem	3 614	2 445

NOTA 1B

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 1.01.2019 – 31.12.2019	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	4 580	2 710	7 290
Zwiększenia	2 424	-	2 424
- z tytułu zakupu	2 424	-	2 424
Zmniejszenia	-	-	(3)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(3)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	7 004	2 710	9 711
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(4 566)	(1 051)	(5 617)
Amortyzacja za okres	(341)	(373)	(1 043)
- z tytułu planowania	(341)	(373)	(1 046)
- z tytułu sprzedaży	-	-	3
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(4 907)	(1 424)	(6 660)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 097	1 286	3 051

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych - nieprzekazane do użytkowania na 31.12.2019 r. nie są amortyzowane.

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 1.01.2018 - 31.12.2018	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 669	921	6 590
Zwiększenia	4	1789	1 793
- z tytułu zakupu	4	1789	1 793
Zmniejszenia	(1 093)	-	(1 093)
- z tytułu sprzedaży	(1 093)	-	(1 093)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 580	2 710	7 290
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 513)	(845)	(6 358)
Amortyzacja za okres	947	(206)	741
- z tytułu planowania	(89)	(257)	(346)
- z tytułu sprzedaży	1 036	51	1 087
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(4 566)	(1 051)	(5 617)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	14	1 659	1 673

NOTA 2A

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka przed 1 stycznia 2019 r. nie posiadała praw wieczystego użytkowania gruntów (PWUG), które powinny uwzględnić do wartości wyliczenia przy przejściu ma MSSF 16.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Środki trwałe, w tym:	21 669	5 040
- grunty	183	250
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 152	3 490
- urządzenia techniczne i maszyny	151	157
- środki transportu	4 849	505
- inne środki trwałe	334	638
Środki trwałe w budowie	97	244
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	21 766	5 284

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 1.01.2019 – 31.12.2019	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	258	4 266	4 479	2 665	4 364	16 032
- z tytułu leasingu na 1.01.2019	-	7 895	-	6 439	-	14 334
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	258	12 161	4 479	9 104	4 364	30 366
Zwiększenia	-	8 763	200	752	576	10 291
- z tytułu zakupu	-	760	200	-	576	1 536
- z tytułu leasingu	-	8 003	-	752	-	8 755
Zmniejszenia	(64)	(421)	(1 183)	(392)	(1 211)	(3 271)
- z tytułu likwidacji	-	(190)	(782)	-	(578)	(1 550)
- z tytułu sprzedaży	(64)	(231)	(401)	(392)	(633)	(1 721)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	194	20 503	3 496	9 464	3 729	37 386
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(8)	(776)	(4 322)	(2 160)	(3 726)	(10 992)
Amortyzacja za okres	(3)	(3 575)	977	(2 455)	331	(4 725)
- z tytułu amortyzacji	(3)	(227)	(204)	(278)	(370)	(1 082)
- zmniejszenie z tytułu sprzedaży	-	13	416	391	194	1 014
- z tytułu leasingu	-	(3 406)	-	(2 568)	-	(5 974)
- z tytułu likwidacji	-	45	765	-	507	1 317
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(11)	(4 351)	(3 345)	(4 615)	(3 395)	(15 717)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	183	16 152	151	4 849	334	21 669
- w tym aktywo z tytułu leasingu	-	12 492	-	4 623	-	17 115

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi 0 tys. zł.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 1.01.2018 – 31.12.2018	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	258	3 248	5 132	3 297	4 137	16 072
Zwiększenia	-	1 018	634	-	690	2 342
- z tytułu zakupu	-	1 018	634	-	690	2 342
- z tytułu przeniesienia z zapasów	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(1 287)	(632)	(463)	(2 382)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(1 287)	(632)	(463)	(2 382)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	258	4 266	4 479	2 665	4 364	16 032
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(6)	(578)	(4 921)	(2 338)	(3 346)	(11 189)
Amortyzacja za okres	(2)	(198)	599	178	(380)	197
- z tytułu amortyzacji	(2)	(198)	(668)	(445)	(770)	(2 083)
- zmniejszenie z tytułu sprzedaży	-	-	1 267	623	390	2 280
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(8)	(776)	(4 322)	(2 160)	(3 726)	(10 992)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	250	3 490	157	505	638	5 040

NOTA 3A

Nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje na moment ujęcia w księgach według ceny nabycia / koszt wytworzenia. Po początkowym ujęciu Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji "Zysk / Strata z nieruchomości inwestycyjnych" w rachunku zysków i strat.

Wartość godziwa została określona z wykorzystaniem modelu porównania rynkowego opartego na aktualnych cenach rynkowych. W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Spółka przyporządkowała poziom 2.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2019 r.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	2 212	2 212
- zwiększenia z tytułu:	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	-	-
- zmniejszenia z tytułu:	-	-
- sprzedaż	-	-
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	-	-
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	2 212	2 212

NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	27	37
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(34)	(4)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

NOTA 4A

Udział Spółki w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych jest równy ogólnej liczbie głosów na ich walnym zgromadzeniu.

UDZIAŁY I AKCJE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych		
- w jednostkach zależnych	964 015	924 659
- w jednostkach współzależnych	-	-
- w jednostkach współkontrolowanych	57 425	50 790
Razem	1 021 440	975 449

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Stan na początek okresu, w tym:	975 449	927 796
- akcje i udziały	975 449	927 796
Zwiększenia z tytułu:	202 740	362 321
- zakupu udziałów	149 069	126 995
- podwyższenia kapitału	53 671	189 260
- zaliczki na poczt podwyższenia kapitału	-	46 066
Zmniejszenia z tytułu:	(156 749)	(314 668)
- sprzedaż udziałów	(141)	(49)
- obniżenia kapitału	-	(300 192)
- zaliczki na poczt podwyższenia kapitału	(46 066)	
- likwidacja spółki	(106 413)	(1 010)
- odpisu aktualizującego wartość aktywów	(4 129)	(13 417)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 021 440	975 449
- akcje i udziały	1 021 440	975 449

ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2019 R.

NABYCIE UDZIAŁÓW
W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
RPGZ Sp. z o.o.	21
Metropolis-Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	17 976
Duże Naramowice - PE-111 Sp. z o.o. S.K.A.	129 596
Villea Investments Sp. z o.o.	-

30 grudnia 2019 r. Spółka nabyła akcje spółki Duże Naramowice - PE 111 SP z o.o. SKA i Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA. Całość należności z tytułu nabycia akcji na 31 grudnia 2019 r. została rozliczona. Rozliczenie nastąpiło umowami potrącenia nabycia akcji z wykupem certyfikatów Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty dnia 30 grudnia 2019 r.

ZBYCIE UDZIAŁÓW
W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 15 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	21
Projekt 139 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 144 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 145 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 146 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Cornwall Investments Sp.K.	15
Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.	51
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	31

OPŁACENIE I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU
W NASTĘPUJĄCYCH JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 17 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	46 000
City Space GP Sp. z o.o.	100
City Space Management Sp. z o.o.	900
Projekt 151 - PE13 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.	5
Projekt 152 - PE14 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.	5
Projekt 153 - PE21 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.	5
Projekt 154 - PK-6 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.	5
Projekt 150 - PE12 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.	5
R4R Poland Sp. z o.o.	6 635

LIKwidACJA
JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Echo Prime Assets BV	106 000

Całość należności z tytułu likwidacji spółki na 31 grudnia 2019 r. została rozliczona. Rozliczenie nastąpiło 25 czerwca 2019 r. przelewem bankowym na kwotę 1 mln EUR; umową przelewu wierzytelności z 25 marca 2019 r., wynikającej z umowy pożyczki z 7 sierpnia

2017 r. pomiędzy Spółką z Bereą Sp. z o.o.; umową potrącenia wierzytelności z tytułu pożyczki w kwocie 23 mln EUR z 25 marca 2019 r. i umową potrącenia wierzytelności z tytułu dywidendy w kwocie 7 mln EUR z 25 marca 2019 r.

ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2018 R.

NABYCIE UDZIAŁÓW W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 1-Ge Sp. z o.o. SKA	4 004
Projekt 5 - Ge Sp. z o.o. SKA	50
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	64
Villea Investments Sp. z o.o.	5
Bełchatów Ge Sp. z o.o. Ska	72
Fianar Investments Sp. z o.o.	5
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	159
Pudsey Sp. z o.o.	82
Seaford Sp. z o.o.	5
Kielce-Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	136
Malta Office Park-Pe96 Sp. z o.o. SKA	2 467
53 - Ge Sp. z o.o. SKA	1 315
Projekt Beethovena - Pe-122 Sp. z o.o. SKA	3 429
Echo-Galaxy Sp. z o.o. SKA	8 560
Galeria Tarnów Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	575
Avatar - Pe-119 Sp. z o.o. SKA	17 664
Oxygen - Pe-95 Sp. z o.o. SKA	26
Park Postępu-Pe-130 Sp. z o.o. SKA	1 587
Gosford Investments Sp. z o.o.	5
Doxent Investments Sp. z o.o.	5
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	2
Gleann Sp. z o.o.	5
Perth Sp. z o.o.	5
Potton Sp. z o.o.	5
Rosehill Investments Sp. z o.o.	44 581
Projekt 140 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	15 000
R4r Poland Sp. z o.o.	4
Swanage Sp. z o.o.	10
Stranraer Sp. z o.o.	10
Dagnall Sp. z o.o.	10
Shanklin Sp. z o.o.	10
Strood Sp. z o.o.	27 125

ZBYCIE UDZIAŁÓW W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 141 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 142 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 143 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt Echo - 114 Sp. z o.o.	31
Villea Investments Sp. z o.o.	
Fianar Investments Sp. z o.o.	
Pudsey Sp. z o.o.	1
Echo Investment Hungary Kft	

OPŁACENIE I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU W NASTĘPUJĄCYCH JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 139 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 140 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 141 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 142 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 143 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 144 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 145 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 146 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 147 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 148 - Ge Sp. z o.o. Sp.K.	5
Projekt 20 - GE Sp. z o.o. SKA	50 000
Projekt 22 - GE Sp. z o.o. SKA	49 000
Projekt Echo - 136 Sp.K.	84 000
R4R Poland Sp. z o.o.	6 220

OBNIŻENIE KAPITAŁU W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Echo Prime Assets BV	300 192

Całość należności z tytułu obniżenia kapitału na 31 grudnia 2018 r. została rozliczona. Rozliczenie nastąpiło przelewem bankowym z 27 listopada 2018 r. i umową „datio in solutum” z 26 listopada 2018 r. przenoszące pożyczkę i własność akcji spółek wymienionych w umowach.

LIKWIDACJA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Barconsel Holdings Limited	106 000
Projekt Echo - 77 Sp. z o.o.	
Projekt Echo - 95 Sp. z o.o.	
Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.	
Projekt Echo - 100 Sp. z o.o.	
Mena Investment Sp. z o.o.	
Echo-Klimt House Sp. z o.o.	
Echo - Pod Klonami Sp. z o.o.	

USTANOWIENIE ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA 31.12.2019 R.

Spółka, której akcje zostały zastawione	Tytuł zastawu
Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK S.A.) w wysokości 101 mln EUR
Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK S.A.) w wysokości 18 mln zł
Rosehill Investments Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Berea Sp. z o.o. Sp.K. przez CBRE Loan Services Limited w wysokości 16 mln EUR
Projekt Echo 115 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A. w wysokości 131 mln EUR
Projekt Echo 115 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A. w wysokości 26 mln zł
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Projekt Beethovena- Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. w wysokości 75 mln EUR
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Projekt Beethovena- Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. w wysokości 75 mln EUR
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Projekt Beethovena- Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. w wysokości 24 mln zł
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Projekt Beethovena- Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. w wysokości 75 mln EUR
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Projekt Beethovena- Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. w wysokości 75 mln EUR
Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce Projekt Beethovena- Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. w wysokości 24 mln zł
Stranraer Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A., przez Bank PKO S.A. w wysokości 36 mln zł
Stranraer Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank PKO S.A. w wysokości 130 mln zł
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	zabezpieczenie kredytu udzielonego Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank PKO S.A. w wysokości 36 mln zł
Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	zabezpieczenie kredytu udzielonego Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank PKO S.A. w wysokości 130 mln zł
Dagnall Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A. przez BNP Paribas Polska S.A. w wysokości 29 mln EUR
Dagnall Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A. przez BNP Paribas Polska S.A. w wysokości 1 mln zł

USTANOWIENIE ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA 31.12.2018 R.

Spółka, której akcje zostały zastawione	Tytuł zastawu
Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK S.A.) w wysokości 101 mln EUR
Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK S.A.) w wysokości 18 mln zł
Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A. w wysokości 48 mln EUR
Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A. w wysokości 9 mln zł
Projekt Echo 95 Sp. z o.o.	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Oxygen - Projekt Echo 95 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 26 mln EUR
Oxygen - Projekt Echo 95 Sp. z o.o. SKA	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Oxygen - Projekt Echo 95 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 26 mln EUR
Projekt Echo 95 Sp. z o.o. SKA	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Oxygen - Projekt Echo 95 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polska S.A. w wysokości 26 mln EUR
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Outlet Park - Projekt Echo 125 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A. w wysokości 26 mln EUR

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
2	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 021	-	-	-	199 021	99,99%	99,99%	brak
3	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	5 063	(5 063)	-	(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
4	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	73	-	(35)	(35)	38	99,95%	99,95%	brak
5	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	(89)	-	(89)	71	99,95%	99,95%	brak
6	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-	-	-	189 018	100,00%	100,00%	brak
7	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	-	(52)	(52)	-	100,00%	100,00%	brak
8	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	153	-	-	-	153	99,95%	99,95%	brak
9	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	działalność rachunko- wo - księgowo	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
10	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	-	(2 301)	(2 301)	168	99,95%	99,95%	brak
11	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	1 008	(1 008)	-	(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
12	Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
13	Echo - Opolska Biznes Park Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-	(52)	(52)	-	100,00%	100,00%	brak
14	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	20 420	(20 419)		(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
15	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
16	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(71)		(71)	29	99,00%	99,00%	brak
17	Echo - Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	-		-	451	99,90%	99,90%	brak
18	Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	(200)	(22)	(222)	279	99,90%	99,90%	brak
19	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-		-	20 002	100,00%	100,00%	brak
20	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 317	-		-	1 317	100,0000%	100,0000%	brak
21	Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)		(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
22	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	577	-	(52)	(52)	525	99,95%	99,95%	brak
23	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	130 908	-		-	130 908	100,00%	100,00%	brak
24	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.K.A.		pozostałe doradztwo w zakresie prowadze- nie działalności gospo- radczej i zarządzania	17 665				17 665	99,95%	99,95%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
25	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-	-	-	63 753	100,00%	100,00%	brak
26	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27	-	(27)	(27)	-	99,95%	99,95%	brak
27	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 587	(130)	-	(130)	1 457	99,95%	99,95%	brak
28	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)	-	(76)	18	99,90%	99,90%	brak
29	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	-	(349)	(349)	17 807	100,00%	100,00%	brak
30	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków	16	-	-	-	16	100,00%	100,00%	brak
31	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 135)	6	(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak
32	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	(42)	-	(42)	55	99,80%	99,80%	#ADR!
33	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	4 007	(78)	-	(78)	3 929	99,95%	99,95%	brak
34	Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,00%	99,00%	brak
35	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	(43)	(54)	(97)	25	99,00%	99,00%	brak
36	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	100,00%	100,00%	brak
37	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(51)	-	(51)	-	99,95%	99,95%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
38	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
39	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(50)	-	(50)	-	99,90%	99,90%	brak
40	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	65	-	-	-	65	100,00%	100,00%	brak
41	Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(35)	-	(35)	16	100,00%	100,00%	brak
42	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadze- nie działalności gospo- radczej i zarządzania	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
43	Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadze- nie działalności gospo- radczej i zarządzania	61	(50)	-	(50)	11	100,00%	100,00%	brak
44	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	100,00%	100,00%	brak
45	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednic- two finansowe	24	-	-	-	24	100,00%	100,00%	brak
47	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
48	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	46 050	-	-	-	46 050	100,00%	100,00%	brak
49	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	50	(36)	-	(36)	14	100,00%	100,00%	brak
50	Projekt 19 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
51	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	50 050	-	-	-	50 050	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
52	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak
53	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	49 050	-		-	49 050	100,00%	100,00%	brak
54	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubez- pieczeń i funduszy emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
55	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	(29)		(29)	72	99,95%	99,95%	brak
56	Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
57	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
58	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	99,83%	99,83%	brak
59	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
60	Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	(20)		(20)	5	99,80%	99,80%	brak
61	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
62	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
63	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
64	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
65	Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
66	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)	-	(31)	10	100,00%	100,00%	brak
67	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(21)	(10)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
68	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 373	(1 472)		(1 472)	3 901	100,00%	100,00%	brak
69	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
70	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
71	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
72	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	84 006	-		-	84 006	99,00%	99,00%	brak
73	Villea investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	100,00%	100,00%	brak
74	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadze- nie działalności gospo- radczej i zarządzania	12	-		-	12	100,00%	100,00%	brak
75	Selmer Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadze- nie działalności gospo- radczej i zarządzania	14	-		-	14	100,00%	100,00%	brak
76	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadze- nie działalności gospo- radczej i zarządzania	12	-		-	12	100,00%	100,00%	brak
77	Gosford Investments Sp.z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
78	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenie działalności gospodarczej i zarządzania	5				5	100,00%	100,00%	brak
79	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
80	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	137	(37)	(100)	(137)	-	100,00%	100,00%	brak
81	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników	937	(37)	(900)	(937)	-	100,00%	100,00%	brak
82	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
83	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
84	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
85	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenie działalności gospodarczej i zarządzania	82				82	100,00%	100,00%	brak
86	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenie działalności gospodarczej i zarządzania	6				6	100,00%	100,00%	brak
87	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Warszawa	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
88	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 006				15 006	99,99%	99,99%	brak
89	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
90	Projekt 147 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
91	Projekt 148 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
92	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
93	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
94	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
95	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
96	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27 125				27 125	100,00%	100,00%	brak
97	RPGZ Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budyneków	21				21	100,00%	100,00%	brak
98	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430		-	-	3 430	99,95%	99,95%	brak
99	Projekt 150 - Shanklin z o.o. S.K.A. Sp.K.*	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
100	Projekt 151 - PE13 GE z o.o. S.K.A. Sp.K.*	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
101	Projekt 152 - PE14 GE z o.o. S.K.A. Sp.K.*	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
102	Projekt 153 - PE21 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.*	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
103	Projekt 154 - PK-6 GE Sp. z o.o. S.K.A. Sp.K.*	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
104	Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	99,99%	99,99%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
105	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	100,00%	100,00%	brak
106	Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	100,00%	100,00%	brak
107	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	100,00%	100,00%	brak
108	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	100,00%	100,00%	brak
109	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	100,00%	100,00%	brak
110	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.*	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1				1	100,00%	100,00%	brak
Razem				1 010 184	(42 004)	(4 165)	(46 169)	964 015			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	SPC S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
Razem				34	(34)	-	(34)	-			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓLKONTROLOWANYCH											
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	44 581				44 581	30,00%	30,00%	brak
2	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2				2	30,00%	30,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2019 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
3	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	12 842				12 842	30,00%	30,00%	brak
Razem				57 425	-	-	-	57 425			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				1 067 643	(42 038)	(4 165)	(46 203)	1 021 440			

* spółki nabyte i założone w 2019 roku

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy

nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na 31 grudnia 2019 r. w pozycji „aktualizacja wartości inwestycji” w przychodach / kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wysokości 4 165 tys. zł.

Aktywo dotyczące udziałów w jednostkach zależnych Spółka przeanalizowała zgodnie z MSR 12 par. 44, i nie tworzy go ze względu na brak możliwości odwrócenia się aktywa w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka posiada 100 % kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależne od Spółki, za wyjątkiem Projekt Saska Sp. z o.o., Rosehill Investments Sp. z o.o., Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. i R4R Poland Sp. z o.o..

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
2	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 021	-	-	-	199 021	99,99%	99,99%	brak
3	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznosze- niem budynków	5 063	(5 063)	-	(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
4	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	73	-	-	-	73	99,95%	99,95%	brak
5	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	-	(89)	(89)	71	99,95%	99,95%	brak
6	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-	-	-	189 018	100,00%	100,00%	brak
7	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo z zakresu prowadzenia działal- ności gospodarczej i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
8	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	153	-	-	-	153	99,95%	99,95%	brak
9	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	działalność rachunko- wo - księgowo	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
10	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	-	-	-	2 469	99,95%	99,95%	brak
11	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	1 008	(1 008)	-	(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak
12	Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
13	Echo - Opolska Biznes Park Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
14	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
15	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)	-	(100)	-	99,00%	99,00%	brak
16	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(71)	-	(71)	29	99,00%	99,00%	brak
17	Echo - Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	-	-	-	451	99,90%	99,90%	brak
18	Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	(200)	-	(200)	301	99,90%	99,90%	brak
19	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	100,00%	100,00%	brak
20	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 317	-	-	-	1 317	99,9500%	99,9500%	brak
21	Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(49)	(8 562)	(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
22	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	577	-	-	-	577	99,95%	99,95%	brak
23	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
24	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.K.A.		pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	17 665	-	-	-	17 665	99,95%	99,95%	brak
25	Projekt Naramowice - Projekt Echo - 100 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznosze- niem budynków	63 753	-	-	-	63 753	0,0319%	0,0319%	brak
26	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27	-	-	-	27	99,95%	99,95%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
27	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 587	-	(130)	(130)	1 457	99,95%	99,95%	brak
28	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)		(76)	18	99,90%	99,90%	brak
29	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	0,000050%	0,000050%	brak	
30	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków	16	-		-	16	100,00%	100,00%	brak
31	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 059)	(76)	(4 135)	(6)	100,00%	100,00%	brak
32	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	(42)		(42)	55	99,80%	99,80%	brak
33	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	4 007	-	(78)	(78)	3 929	99,95%	99,95%	brak
34	Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	10	-		-	10	99,00%	99,00%	brak
35	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	(43)		(43)	79	99,00%	99,00%	brak
36	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-		-	11	100,00%	100,00%	brak
37	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	(51)	(51)	-	99,95%	99,95%	brak
38	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	1 251	-		-	1 251	99,00%	99,00%	brak
39	Projekt Echo - 104 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(50)		(50)	-	99,90%	99,90%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
40	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	65				65	100,00%	100,00%	brak
41	Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(35)		(35)	16	100,00%	100,00%	brak
42	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	197	-		-	197	99,00%	99,00%	brak
43	Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	61	(50)		(50)	11	100,00%	100,00%	brak
44	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-		-	24	100,00%	100,00%	brak
45	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-		-	24	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednic- two finansowe	24	-		-	24	100,00%	100,00%	brak
47	Projekt 15 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50	(29)		(29)	21	100,00%	100,00%	brak
48	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
49	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
50	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50	(36)		(36)	14	100,00%	100,00%	brak
51	Projekt 19 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak
52	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50 050	-		-	50 050	100,00%	100,00%	brak
53	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomości	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
54	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obro- cie nieruchomościami	49 050	-	-	-	49 050	100,00%	100,00%	brak
55	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubez- pieczeń i funduszów emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
56	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	(29)		(29)	72	99,95%	99,95%	brak
57	Projekt Echo - 112 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
58	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
59	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
60	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
61	Projekt Echo - 119 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	(20)		(20)	5	99,80%	99,80%	brak
62	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
63	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
64	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
65	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
66	Projekt Echo - 127 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
67	Projekt Echo - 128 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
68	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(36)	-	(36)	15	99,90%	99,90%	brak
69	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)	-	(31)	10	100,00%	100,00%	brak
70	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(21)	-	(21)	10	100,00%	100,00%	brak
71	Projekt Echo - 132 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 373	-	(1 472)	(1 472)	3 901	100,00%	100,00%	brak
72	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
73	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
74	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
75	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	84 006	-	-	-	84 006	99,00%	99,00%	brak
76	Villea investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	100,00%	100,00%	brak
77	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak
78	Selmer Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	14	-	-	-	14	100,00%	100,00%	brak
79	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
80	Cornwall Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	15	-		-	15	100,00%	100,00%	brak
81	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
82	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	5				5	100,00%	100,00%	brak
83	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
84	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	(37)		(37)	-	100,00%	100,00%	brak
85	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnia- niem pracowników	37	(37)		(37)	-	100,00%	100,00%	brak
86	Echo Prime Assets BV	Amster- dam	działalność firm cen- tralnych (head office) i holdingów, z wyłąc- zeniem holdingów finansowych	106 413	-		-	106 413	100,00%	100,00%	brak
87	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
88	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
89	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
90	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	82				82	100,00%	100,00%	brak
91	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	6				6	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
92	Elektrownia RE Sp. z o.o.		kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
93	Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
94	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 006				15 006	99,99%	99,99%	brak
95	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
96	Projekt 144 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
97	Projekt 145 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
98	Projekt 146 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
99	Projekt 147 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
100	Projekt 148 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6				6	99,99%	99,99%	brak
101	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10		(10)	(10)	-	100,00%	100,00%	brak
102	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
103	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
104	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
105	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27 125				27 125	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2018 R.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
106	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430	-	-	-	3 430	99,95%	99,95%	brak
Razem				920 662	(31 601)	(10 468)	(42 069)	878 593			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	"SPC" S.A.	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
Razem				34	(34)	-	(34)	-			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH WSPÓLKONTROLOWANYCH											
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	44 581	-	-	-	44 581	30,00%	30,00%	brak
2	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	30,00%	30,00%	brak
3	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6 207	-	-	-	6 207	30,00%	30,00%	brak
Razem				50 790	-	-	-	50 790			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				971 486	(31 635)	(10 468)	(42 103)	929 383			

W tabeli Spółka zaprezentowała dokonany w trakcie roku obrotowego odpis aktualizujący wartość posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik na dzień 31 grudnia 2018 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

Spółka zgodnie z MSR 12 par. 44 aktywo dotyczące udziałów w jednostkach zależnych przeanalizowała i nie tworzy ze względu na brak możliwości odwrócenia się aktywa w dającej się przewidzieć przyszłości.

ne od Spółki, za wyjątkiem Projekt Saska Sp. z o.o., Rosehill Investments Sp. z o.o., Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. i R4R Poland Sp. z o.o..

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. 10 468 tys. zł

Spółka posiada 100 % kontrolę nad wymienionymi podmiotami zależnymi poprzez bezpośredni udział kapitałowy lub poprzez udziały / akcje posiadane przez inne podmioty zależ-

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
przekazane zaliczki	-	-
certyfikaty inwestycyjne	4 791	170 849
obligacje	473 564	625 276
należności za zakup i sprzedaż udziałów	9 032	-
Długoterminowe aktywa finansowe razem	487 387	796 125

W 2019 r. Spółka umorzyła 138 993 certyfikatów serii B wyemitowanych przez Forum 60 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego na kwotę 175 mln zł. Całość należności z tytułu umorzenia certyfikatów na 31 grudnia 2019 r. została rozliczona. Rozliczenie kwoty 28 mln zł nastąpiło 15 lutego 2019 r. poprzez przelew bankowy, natomiast kwoty 147 mln zł – umowami potrącenia przenoszącymi własność akcji spółek wymienionych w umowach z 30 grudnia 2019 r.

Na 31 grudnia 2019 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości obligacji na kwotę 29 mln PLN, a na 31 grudnia 2018 r. - na kwotę 31 mln PLN.

Obligacje spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej. Obligacje udzielono jednostkom

powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji należności, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich obligacji. Zarząd ocenił udzielone obligacje pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Na 31 grudnia 2019 r. odpis wynosi 287 tys. zł, a na 31 grudnia 2018 r. odpis wynosił 288 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
W jednostkach zależnych	174 421	140 100
W jednostkach współkontrolowanych	106 843	81 404
W pozostałych jednostkach	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	281 264	221 504

Pożyczki spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzenia rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9, na 31 grudnia 2019 r. utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 1 078 tys. zł., natomiast na 31 grudnia 2018 r. - w wysokości 650 tys. zł.

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
BEZ ODSETEK NA 31.12.2019 R.**

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 657	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
R4R Poland Sp. z o.o.	77 251	WIBOR 3M + marża	01.07.2026
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	97 507	WIBOR 3M + marża	10.10.2026
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 702	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
RPGZ IX Sp. z o.o.*	47 465	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
Razem	269 582		

* Pożyczki udzielone w 2019 r.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone po-

życzki nie są zabezpieczone. Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata ich wartości.

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
BEZ ODSETEK NA 31.12.2018 R.**

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 642	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	WIBOR 3M + marża	01.07.2026
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	115 540	WIBOR 3M + marża	10.10.2026
Berea Sp. z o.o.	41 193	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem	213 526		

**ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU
ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	(1 468)	13 840
- instrumenty finansowe	-	(4)
- nieruchomości inwestycyjne	513	513
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(3 701)	(1 409)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(779)	100
- strata podatkowa	3 454	10 244
- zapasy	3 602	5 800
- pozostałe	(4 557)	(1 404)
Zwiększenia:	1 808	4
- instrumenty finansowe	-	4
- nieruchomości inwestycyjne	-	-
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	374	-
- strata podatkowa	1 362	-
- zapasy	-	-
- udziały i akcje		
- leasing	72	
- pozostałe	-	-
Zmniejszenia:	(4 979)	(15 312)
- instrumenty finansowe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	-	-
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(3 466)	(2 292)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	(879)
- strata podatkowa	-	(6 790)
- zapasy	(1 439)	(2 198)
- udziały i akcje	-	-
- leasing	-	
- pozostałe	(74)	(3 153)
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu:	(4 639)	(1 468)
- instrumenty finansowe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	513	513
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(7 167)	(3 701)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(405)	(779)
- strata podatkowa	4 816	3 454
- zapasy	2 163	3 602
- udziały i akcje	-	-
- leasing	72	-
- pozostałe	(4 631)	(4 557)

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych przypadają na rok 2024 (25 212 tys. zł).

ZAPASY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Półprodukty i produkty w toku	190 186	188 298
- aktywo tytułu prawa do użytkowania gruntu	8 331	-
Produkty gotowe	16 365	11 559
Towary	5 640	1 588
Razem	212 191	201 445

Zapasy wyceniane są wg kosztów wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. W hierarchii wartości godziwej dla zapasów Spółka przyporządkowała poziom 2. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

Pozycja „produkty gotowe” zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	(4)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	7 088	8 745
Zmiana stanu odpisu zapasów	7 088	8 741

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

Zmiana odpisu aktualizującego zapasów w 2019 roku dotyczy m. in. projektów mieszkaniowych Grota - Roweckiego we Wrocławiu oraz Wodnej w Łodzi.

Wartość zapasów rozpoznanych jako przychód / koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2019 r. wyniosła 7 088 tys. zł., na 31 grudnia 2018 r. wyniosła 8 741 tys. zł.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Należności od jednostek zależnych	75 269	72 548
Handlowe, o okresie spłaty:	21 436	22 806
- do 12 miesięcy	21 436	22 806
Inne:	53 833	49 742
- z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych	53 833	49 742
Należności od pozostałych jednostek	46 238	36 924
Handlowe, o okresie spłaty:	21 310	25 643
- do 12 miesięcy	21 310	25 643
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu pozostałych podatków	-	248
Inne:	718	5 336
- kaucje zapłacone	132	4 831
- należności z tytułu leasingu	94	-
- wadia wpłacone	-	-
Zaliczki na dostawy	24 210	5 697
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności	(1 319)	(1 545)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	121 507	109 472
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności razem	(1 319)	(1 545)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	122 826	111 017

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związane z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny należności, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco

wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich należności, nawet w odniesieniu do należności przedterminowych powyżej 30 dni, opierając się na ocenie projektów inwestycyjnych jednostek zależnych.

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31.12.2019 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosuje macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

**ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWYCH [TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 545	264
Zwiększenia	77	1 380
- z tytułu utworzenia odpisu	77	1 380
Zmniejszenia	(303)	(99)
- z tytułu spłaty	(30)	-
- z tytułu rozwiązania	(273)	(99)
Stan odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności krótkoterminowych na koniec okresu	1 319	1 545

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wartości należności został wykazany w pozycji „pozostałe przychody / koszty operacyjne” w rachunku zysków i strat Spółki.

**NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI I POZOSTAŁE
BRUTTO - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	105 089	105 117
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	17 737	5 900
- jednostka/waluta EUR	4 158	1 365
- tys. PLN	17 707	5 870
- jednostka/waluta USD	8	8
- tys. PLN	30	30
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	122 826	111 017

**NALEŻNOŚCI HANDLOWE BRUTTO
- O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	8 477	18 339
1-3 miesięcy	31 054	11 752
3-6 miesięcy	-	-
6-12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
należności przeterminowane	4 534	19 388
Należności handlowe razem (brutto)	44 065	49 479
odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności z tytułu dostaw i usług	(1 319)	(1 030)
Należności handlowe razem (netto)	42 746	48 449

NOTA 9E

**NALEŻNOŚCI HANDLOWE PRZETERMINOWANE BRUTTO
- Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	1 406	5 042
1-3 miesięcy	543	2 487
3-6 miesięcy	211	9 381
6-12 miesięcy	717	1 978
powyżej 12 miesięcy	1 657	500
Należności handlowe, przeterminowane razem (brutto)	4 534	19 388
odpis na oczekiwane straty kredytowe i wycena wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 319)	(1 030)
Należności handlowe, przeterminowane razem (netto)	3 215	18 358

NOTA 9F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE BRUTTO [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Należności bieżące bez utraty wartości	39 531	30 091
Należności przeterminowane bez utraty wartości	3 215	17 843
Należności przeterminowane z utratą wartości	1 319	1 545
Razem	44 065	49 479

NOTA 9G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Należności sporne	-	-
Inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	4 534	19 388
Handlowe	4 534	19 388
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	3 215	17 843

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
W jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	502 354	229 533
- odsetki	30 571	9 427
	532 925	238 960
W jednostkach współkontrolowane		
- udzielone pożyczki	638	25 566
- odsetki	45	1 095
	683	26 661
Razem	533 608	265 621

Pożyczki spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związane- go z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązany- m o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w oce- nie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził ta- kich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kre- dytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9, na 31 grudnia 2019 r. utworzono odpis z ty- tułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 1 078 tys. zł., natomiast na 31 grudnia 2018 r. - w wy- sokości 650 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	532 925	265 621
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	683	-
Razem	533 608	265 621

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

PODSTAWOWE DANE O KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31.12.2019 [TYS. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Space Management Sp. z o.o.	5 029	WIBOR 3M + marża	30.06.2020
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. K.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. K.	499	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Elektrownia Sp. z o.o.	109	WIBOR 3M + marża	30.06.2020
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	18 404	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Echo Aurus Sp. z o.o.	43 569	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Villea Investments Sp. z o.o.	63 375	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. K.*	19 365	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Gosford Investments Sp. z o.o.*	15 725	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp. K.*	27 725	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Berea Sp. z o.o.	47 386	EURIBOR 3M + marża	30.06.2020
Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.*	43 770	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
GRO Nieruchomości Sp.z o.o.*	1 415	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
142 - City Space- Gp Sp. z o.o. Sp. K.*	440	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.*	121 073	WIBOR 3M + marża	30.09.2020
Perth Sp. z o.o.*	25 990	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem	509 285		

* Pożyczki udzielone w 2019 r.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanej z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę dzia-

łalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło.

**PODSTAWOWE DANE O KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31.12.2018 [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Villea Investments Sp. z o.o.	63 100	WIBOR 3M + marża	31.03.2019
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 555	WIBOR 3M + marża	31.03.2019
Elektrownia Sp. z o.o.	109	WIBOR 3M + marża	30.06.2019
City Space - SPV 3 Sp. z o.o.	498	WIBOR 3M + marża	30.09.2019
City Space - Management Sp. z o.o.	29	WIBOR 3M + marża	30.09.2019
City Space - SPV 2 Sp. z o.o.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2019
Fianar Investments Sp. z o.o.	71 360	WIBOR 3M + marża	31.12.2019
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	39 400	WIBOR 3M + marża	31.12.2019
Echo Aurus Sp. z o.o.	55 980	WIBOR 3M + marża	31.12.2019
Berea Sp. z o.o.	11	WIBOR 3M + marża	31.12.2019
Razem	260 093		

NOTA 11A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Inne aktywa finansowe	17 720	7 389
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	17 518	7 324
- na rachunkach podzielonej płatności VAT	202	65
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	232 147	181 977
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe, razem	249 867	189 366

Spółka na 31 grudnia 2019 r. posiada środki pieniężne i inne aktywa finansowe w renomowanych bankach głównie DNB Nord S.A., PKO S.A. i Santander Bank Polska S.A.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi i innymi aktywami finansowymi równa się ich wartości bilansowej.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

NOTA 11B

**ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA FINANSOWE - STRUKTURA WALUTOWA
[TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	119 549	174 855
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	130 318	14 511
- jednostka/waluta EUR	30 602	3 627
- tys. PLN	130 317	14 508
- jednostka/waluta USD	-	1
- tys. PLN	1	3
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe, razem	249 867	189 366

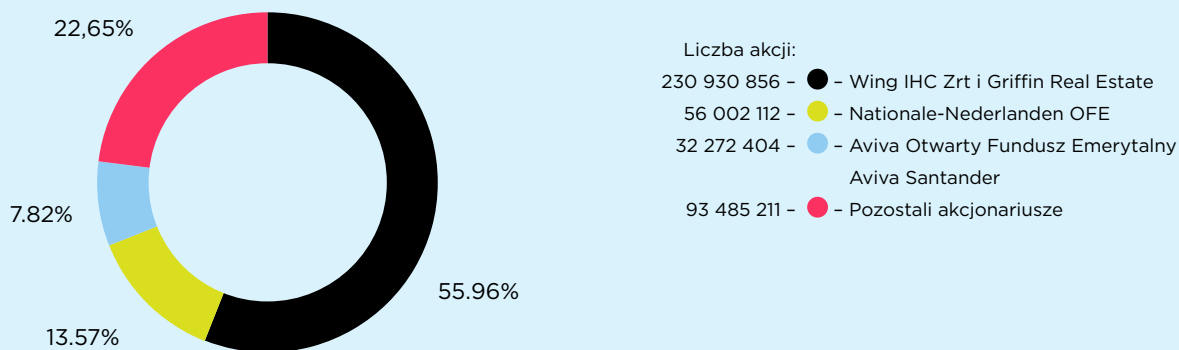
KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wartość nominalna 1 akcji = 0,05 zł

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (tys. Złotych)	Sposób pokrycia kapitału
A, B, C, D, E, F	na okaziciela	brak	412 690 582	20 635	gotówka
Liczba akcji razem			412 690 582		
Kapitał zakładowy razem				20 635	

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.12.2019 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Wing oraz Griffin Real Estate (poprzez Lisala Sp. z o.o.)	230 930 856	55,96	55,96
Nationale Nederlanden OFE	56 002 112	13,57	13,57
Aviva OFE Aviva Santander	32 272 404	7,82	7,82
Pozostali akcjonariusze	93 485 211	22,65	22,65
Razem	412 690 582	100,00	100,00

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.12.2019 R.


KAPITAŁ ZAPASOWY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony ustawowo	6 878	6 878
Utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość	946 647	946 647
Inny (wg rodzaju)	22	22
Razem	1 054 295	1 054 295

ZMIANA STANU – FUNDUSZ DYWIDENDOWY [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Stan na początek okresu	326 309	319 579
Zmiany w okresie	-	-
- kapitał zapasowy	-	-
- fundusz dywidendowy	(206 345)	(206 345)
- podział wyniku z lat ubiegłych	44 675	213 075
Stan na koniec okresu	164 639	326 309

Zarząd spółki Echo Investment S.A. w dniu 26 kwietnia 2017 roku podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej Spółki.

Polityka dywidendowa Spółki zakłada, że za 2018 r. i kolejne lata, Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Spółki, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd Spółki będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju.

W szczególności Zarząd Spółki w swoich corocznych rekomendacjach dotyczących wypłaty dywidendy będzie brał pod uwagę:

- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie Kapitałowej;
- realizację planów inwestycyjnych na rynku deweloperskim wynikających ze strategii rozwoju, w szczególności w zakresie zakupu gruntów.

ZMIANA STANU NA ZYSK – STRATA Z LAT UBIEGŁYCH [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Stan na początek okresu	44 675	634 661
Zmiany w okresie		
- korekty wyniku z lat ubiegłych	-	2 243
- podział wyniku z lat ubiegłych	(44 675)	(634 661)
Stan na koniec okresu	-	2 243

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek zależnych:		
- z tytułu kredytów i pożyczek	127 007	-
	127 007	-
Wobec pozostałych jednostek:		
- z tytułu leasingu	12 645	-
- z tytułu otrzymanych kaucji	1 492	746
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	936 859	903 448
	950 996	904 194
Zobowiązania długoterminowe razem	1 078 003	904 194
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu	od 3,43% do 3,61%	0,00%

Według najlepszych informacji i danych Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finanso-

wego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31.12.2019 R.

Nazwa kontrahenta	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	127 005	Wibor 3M + marża	30.09.2021
Razem	127 005		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK DOCHODOWY, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
1-3 lata	903 512	483 671
3-5 lat	177 985	420 368
Powyżej 5 lat	1 997	155
Zobowiązania długoterminowe razem	1 083 494	904 194
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	5,15%	5,02%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 14E.

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY NA PODATEK
DOCHODOWY - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	1 083 494	904 194
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	-	-
Razem	1 083 494	904 194

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSSF 9. Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Według najlepszych informacji i danych Zarządu Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE
- ZMIANA W ZWIĄZKU Z WPROWADZENIEM MSSF 16 [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	8 843	-
Zmiany w okresie	3 802	-
- nowe zakupy	8 756	-
- koszty finansowe	657	-
- płatność	(5 611)	-
- zakończenie projektu/sprzedaż	-	-
Stan na koniec okresu	12 645	-

PRZYCHODY - KOSZTY Z TYTUŁU LEASINGU [TYS. PLN]

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	878	-
Koszt związany z leasingiem długoterminowym	6 285	-
Razem	7 163	-

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu wyniósł w 2019 r. 6 269 tys. zł.

LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.*	75 000	65 452	WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	75 000	WIBOR 3M + marża	26.03.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	73 423	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	250 000	213 875			

* Dostępna kwota kredytu na 31.12.2019 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 0,2 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 31.12.2019 r. wolny limit na gwarancje wynosił 24,2 mln PLN.

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	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	50 000	WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000		WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A.***	62 000		WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	****312 000	50 000			

* Dostępna kwota kredytu na 31.12.2018 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 54,1 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 31.12.2018 r. wykorzystanie limitu na gwarancje wynosiło 24,2 mln PLN.

*** Na 31.12.2018 r. dostępna kwota kredytu pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi blisko 60 mln PLN.

**** W tym 25 mln PLN limit gwarancyjny w Santander Bank Polska S.A. Łączna kwota limitów kredytów bieżących i obrotowych na 31 grudnia 2018 r. wynosi 287 mln PLN.

Wartość kredytu odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym.

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31.12.2019 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				

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2019 R.

Seria	Data	Kwota [mIn PLN]
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 1/2014	19.02.2019	100
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 2/2014	12.04.2019	10
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 2/2014	15.05.2019	61
Razem		171

OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2019 R.

Seria	Data subskrypcji / emisji	Kwota [mIn PLN]
obligacje dla inwestorów indywidualnych - seria J	18.02.-1.03.2019	34
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - 1/2019	11.04.2020	100
Razem		134

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.

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.

DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	BRAK	ASO CATALYST
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	BRAK	ASO CATALYST
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
Razem			715 500				

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	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
Razem			400 000				
Obligacje razem			1 115 500				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE - BEZ REZERW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	2 590	3 002
- do 12 miesięcy	2 590	3 002
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	50 812	29 593
- do 12 miesięcy	50 812	29 593
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zobowiązania handlowe krótkoterminowe razem	53 402	32 595
Otrzymane zaliczki („zobowiązanie z tytułu kontraktu”)	100 163	69 657
Otrzymane kaucje	4 777	5 138
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	104 940	74 795
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	15 315	2 897
Z tytułu bieżącego podatków dochodowego	3 215	1 219
Podatki razem	15 315	2 897
Zobowiązanie leasingowe	13 059	-
Opłaty przekształceniowe	215	-
Zobowiązanie z tytułu leasingu oraz opłat przekształceniowych, razem	13 274	-
Pozostałe zobowiązania	26 583	22 018
- z tytułu wynagrodzeń	10	2
- inne (wg tytułów):	26 673	22 016
- dywidenda	-	-
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	17 720	7 389
- zakup udziałów	370	-
- pozostałe:	8 483	14 627
- premie dla Zarządu i pracowników	5 940	10 867
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania razem	26 583	22 018
Razem	213 514	132 305
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu	6,94%	0,00%

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

NOTA 15B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE, OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE - BEZ REZERW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	199 729	132 289
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	13 785	16
- jednostka/waluta EUR	3 237	4
- tys. PLN	13 785	16
- jednostka/waluta USD	-	-
- tys. PLN	-	-
Razem	213 514	132 305

NOTA 15C

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE
- ZMIANA W ZWIĄZKU Z WPROWADZENIEM MSSF 16 [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	15 048	-
Zmiany w okresie	(1 774)	-
- nowe zakupy	-	-
- koszty finansowe	450	-
- płatność	(647)	-
- zakończenie projektu/sprzedaż	(1 577)	-
Stan na koniec okresu	13 274	-

Zmiany związane z wprowadzeniem MSSF 16 Spółka opisała w rozdziale „Podstawowe zasady rachunkowości” w podpunkcie „Leasing”.

NOTA 16A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	-	-
	-	-
Wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	213 874	50 000
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	148 338	217 725
	362 212	267 725
Razem	362 212	267 725

Według najlepszych informacji i danych Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

**KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE
- STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	362 212	267 725
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
Razem	362 212	267 725

Na 31 grudnia 2019 r. Spółka nie ma żadnych krótkoterminowych pożyczek bez odsetek.

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH - WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	270	-
- sprawy sądowe	-	2 066
- rezerw na koszty	15 047	40 605
	17 317	44 671
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwy na gwarancje	244	270
- rezerwy na koszty	4 003	11 363
- sprawy sądowe	-	-
	4 247	11 633
Wykorzystanie z tytułu		
- rezerw na koszty	(4 840)	(10 000)
- rezerwy na kary	-	(2 066)
	(4 840)	(12 066)
Rozwiązanie z tytułu		
- rezerw na koszty	(1 217)	(26 921)
- rezerwy na przewidywane straty	-	-
	(1 217)	(26 921)
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	514	270
- sprawy sądowe	-	-
- rezerw na koszty	12 993	15 047
	15 507	17 317

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż

50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe	1 941 756	1 215 651
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych	1 941 756	1 215 651
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 941 756	1 215 651
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek	-	-
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
2.3. Inne	719	100
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	719	100
Razem	1 942 475	1 215 751

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.12.2019 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 432	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogit II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 646	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.
Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do czasu wygaśnięcia zobowiązań z tytułu umowy leasingu	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu z 2.08.2018 r.
PKO BP S.A.	344 944	do 31.12.2026	Poręczenie za szczególne zobowiązania spółki Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A. dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym w Spółce oraz hipotecznego wydzielenia nieruchomości. Wystawione w EUR.
PeKaO S.A.	389 135	do 31.12.2030	Poręczenie za szczególne zobowiązania spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. S.K. dotyczące roszczeń związanych z projektami mieszkaniowymi i sprzedanym projektem biurowym w Spółce oraz wypełnieniem warunków umowy najmu z jednym z najemców. Wystawione w EUR.
Razem	746 258		

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.12.2018 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 446	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogit II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 750	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.
Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do czasu wygaśnięcia zobowiązań z tytułu umowy leasingu	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu.
Razem	12 296		

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31.12.2019 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 293	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 551	do 31.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy master lease dot. biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	997	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane ze sprzedażą projektu Q22 w Warszawie.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	1 187	do 31.05.2022	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR. Kwota gwarancji jest aktualizowana wraz ze zmniejszaniem się wysokości zobowiązania.
wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus sp. z o.o)	38 857	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A.. Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus sp. z o.o)	958	do 21.05.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park sp. z o.o.)	40 533	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park sp. z o.o.)	-	do 21.05.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park sp. Z o.o.)	17 339	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office – Symetris Business Park sp. Z o.o.)	71	do 21.05.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
A4 Business Park sp. z o.o.	23 422	do 26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
A4 Business Park sp. z o.o.	-	do 26.09.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31.12.2019 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	37 048	do 21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	1 873	do 28.05.2021	Gwarancja korporacyjna Echo Investment SA zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Santander Bank Polska, PKO BP SA, Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	39 604	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
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
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	1 611	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
IB 14 FIZAN	76 126	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
A 19 Sp. z o.o.	25 551	do 4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - "Grupa Echo" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA (projekt Midpoint 71) wynikających z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	16 258	do 15.11.2020	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	205	do 27.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
PeKaO S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych R4R Łódź Wodna, R4R Wrocław Rychtalska, R4R Warszawa Browary, R4R Wrocław Kępa
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	84 809	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczek wpłaconych przez spółki R4R zgodnie z przedwstępными umowami sprzedaży nieruchomości: Kępa Mieszkańska we Wrocławiu i Browary Warszawskie E w Warszawie, Echo SPV 7 sp. z o.o. przystąpiło do umów przedwstępnych w charakterze dłużnika solidarnego odpowiedzialnego za zobowiązania sprzedających.
IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	132 733	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.
Tryton Business Park Sp. z o.o.	540	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

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31.12.2019 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.k.	359	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
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.
PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
LUX Europa III S.a.r.l.	93 432	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. k. wynikających z umowy sprzedaży Biurowca przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	570	do 30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży budynku Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży budynku Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN.
LUX Europa III S.a.r.l.	46 844	do 03.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży budynku Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR.
LUX Europa III S.a.r.l.	366	do 30.06.2020	Zabezpieczenie zobowiązania spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
PeKaO S.A.	68 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR
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
Bank Millenium S.A.	4 557	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływ z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
wystawiona na rzecz Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. K. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	1 008	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
PeKaO S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji, pokrycia odsetek na minimalnym poziomie, zapewnienia wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN
BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31.12.2019 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
EPP Development 6 Sp. z o.o.	8 337	do 11.02.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment SA zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus III w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
EPP Development 6 Sp. z o.o.	34 352	do 9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A.. Gwarancja wystawiona w EUR.
Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za Galerie Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. SK
142 - City Space - GP Sp. z o.o. sp. K	20	do 22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 - City space - GP Sp. z o.o. Sp. K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
142 - City Space - GP Sp. z o.o. sp. K	103	do 29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 - City space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
Skua Sp. z o.o.	24	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Horta Sp. z o.o.	594	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Tesco (Polska) Sp. z o.o.	-	do 30.06.2025	Gwarancja korporacyjna Echo Investment SA zabezpieczająca wykonanie zobowiązań Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. pomiędzy Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A a Tesco (Polska) sp. z o.o. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne gwarancja nie posiada górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Razem 1 195 499			

MSSF 9 wprowadził model oparty na koncepcji straty oczekiwanej, także w odniesieniu do wystawcy gwarancji finansowych. Spółka nie prowadzi oddzielnej działalności w tym zakresie a jedynie jest stroną gwarancji i poręczeń w stosunku do realizowanych przez jednostki zależne projektów biurowych i handlowych. Gwarancje takie stanowią bądź zabezpieczenie związane z realizacją projektów bądź zabezpieczenie posprzedażowe dla nowych inwestorów i stanowią powszechnie stosowaną na rynku formę zabezpieczenia. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych Spółka ma

pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi gwarancjami. Jednostki Grupy Kapitałowej Echo Investment mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 31 grudnia 2019 r. w wysokości 514 tys. zł i na 31 grudnia 2018 w wysokości 270 tys. zł.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31.12.2018 R.**

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 500	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 800	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	45 466	do 22.05.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
Skarb Państwa	4 550	do 20.06.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	27 358	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Ventry Investments Sp. z o.o.	28 360	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Emfold Investments Sp. z o.o.	43 193	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Flaxton Investments Sp. z o.o.	18 148	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp. K.	21 538	do 25.04.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	992	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. oraz Bank BNP Paribas S.A.	56 954	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	39 990	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
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. K.	47 399	do 27.12.2020	Gwarancja korporacyjna Echo Investment SA zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR
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
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	15 983	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 31.05.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. SKA wynikające z umowy zawartej 8.01.2018 r.

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.
NA 31.12.2018 R.**

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
IB 14 FIZAN	88 334	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
A 19 Sp. z o.o.	25 800	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4.07.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - „Grupa Echo” Sp. z o.o. - SKA wynikające z porozumienia zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR
Flaxton Investments Sp. z o.o.	11 278	do 27.07.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Częściowo wystawiona w EUR
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. / SO SPV 103 Sp. z o.o. / R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	82 818	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki
IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	119 131	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.
Razem 1 203 355			

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 19A

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązanyymi realizowane w minionym roku Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

PRZYCHODY OPERACYJNE STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	179 452	187 986
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi realizacji inwestycji	76 506	196 843
Od jednostek powiązanych:	73 573	131 506
- od jednostek zależnych	57 873	131 506
Sprzedaż działek	2 962	1 337
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi najmu	1 862	4 932
Od jednostek powiązanych:	1 395	2 751
- od jednostek zależnych	-	2 751
- od jednostki dominującej	-	-
Usługi prawne, księgowość, consultingowe i informatyczne	9 999	6 609
Od jednostek powiązanych:	9 595	6 506
- od jednostek zależnych	9 595	6 506
- od jednostek współzależnych	-	-
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	42 143	32 526
Od jednostek powiązanych:	39 932	30 824
- od jednostek zależnych	26 031	30 821
- od kluczowego personelu	58	3
Przychody operacyjne razem	312 924	430 233
Od jednostek powiązanych:	124 495	171 587
- od jednostek zależnych	93 499	171 584
- od jednostki dominującej	-	-
- od kluczowego personelu	58	3

Poniżej przedstawiono ujawnienia, w odniesieniu do głównych grup przychodów, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych zapoznanie się z cha-

rakterem, kwotami, terminami uzyskania oraz niepewnościami związanymi z przychodami i przepływami pieniężnymi wynikającymi z zawartych umów.

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ - SPRZEDAŻ POWIERZCHNI MIESZKANIOWEJ I KOMERCYJNEJ

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili wydania kupującemu nieruchomości, które następuje na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Umowy zawarte w ramach tej grupy przychodów nie zawierają elemen-

tu zmiennego wynagrodzenia. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką umów, Spółka, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone krótkoterminowe zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

OTRZYMANE KRÓTKOTERMINOWE ZALICZKI [W TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 15A)		
- stan na początek okresu	69 657	44 266
Zwiększenia - wpłaty	209 968	213 377
Ujęte jako przychody w okresie	(179 452)	(187 986)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(69 657)	(40 089)
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 15A)		
- stan na koniec okresu	100 163	69 657

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2019 r. wynosi 403 569 tys. zł., z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

100 163 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1-3 miesięcy po zakończeniu budowy.

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ [W TYS. PLN]

Projekt	Planowany termin zakończenia budowy	Planowane przychody	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Dom Pod Wilgą III, Kraków	projekt zakończony	41 839	492	420
Rydla 32, Kraków	projekt zakończony	48 557	3 994	2 082
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	projekt zakończony	43 926	2 952	936
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 076	3 503	1 023
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	I Q 2020	20 063	20 063	10 027
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	IV Q 2020	35 864	35 864	4 493
Grota - Roweckiego 111 etap III, Wrocław	projekt zakończony	16 300	8 939	5 851
Wodna Resi4Rent, Łódź	projekt zakończony	45 791	45 791	42 168
Nasze Jeżyce, Poznań	I Q 2021	57 823	57 823	5 628
Nasze Jeżyce II, Poznań	II Q 2021	63 695	63 695	845
Apartamenty Esencja, Poznań	IVQ 2020	115 398	115 398	14 621
Ogrody Graua, Wrocław	IIQ 2020	44 846	44 846	11 860
Pozostałe projekty		209	209	209
Razem		564 387	403 569	100 163

PRZYCHODY Z USŁUG REALIZACJI INWESTYCJI

W ramach usług realizacji inwestycji Spółka świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, w większości jednostki zależne. W ramach swych obowiązków Spółka podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór i koordynację robót budowlanych oraz

obsługę klientów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Spółce miesięcznie. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 9).

POZOSTAŁE PRZYCHODY OSIĄGANE PRZEZ SPÓŁKĘ

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych, z których większość realizowana jest na rzecz podmiotów powiązanych w ramach działalności holdingowej Echo Investment S.A.. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. dla pewnych umów - w momencie zakończenia danego rodzaju usługi (np. podpisanie

umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków usługi realizowane są w okresach miesięcznych i tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera

element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Spółka ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego, co skutkuje faktem, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega póź-

niej zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 9).

NOTA 19C

PRZYCHODY OPERACYJNE (STRUKTURA TERYTORIALNA) [W TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Kraj	312 744	429 884
w tym: od jednostek powiązanych	124 468	171 238
Zagranica	180	349
w tym: od jednostek powiązanych	27	349
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	312 924	430 233
w tym: od jednostek powiązanych	124 495	171 587

NOTA 19D

PRZYCHODY OPERACYJNE - SUBLEASING AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Usługi najmu	1 421	-
Razem	1 421	-

Spółka podnajmuje część powierzchni biurowej wynajmowanej w Warszawie.

**KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	115 430
Amortyzacja	8 071	2 422
Zużycie materiałów i energii	15 649	21 777
Usługi obce	232 889	206 050
Podatki i opłaty	3 172	3 734
Wynagrodzenia	71 780	47 976
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 830	11 583
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	10 667	13 456
- podróże służbowe	6 251	3 018
- inne	4 416	10 438
Razem	354 058	422 428
Zmiana stanu zapasów, produktów	(7 775)	18 960
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty administracyjne związane z projektami*	(10 588)	(4 757)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(19 340)	(24 254)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(91 967)	(85 748)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	224 388	326 629

* W kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu Spółka prezentuje koszty świadczeń pracowniczych i amortyzacji.

**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Rozwiązane rezerwy	260	17 624
- z tytułu należności	260	-
- na przewidywane koszty	-	17 624
Pozostałe, w tym:	9 214	1 463
- kary umowne i odszkodowania	147	-
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	7 770	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	224	555
- pozostałe	1 073	908
Odsetki z tytułu pożyczek	54 097	22 292
- od jednostek powiązanych, w tym:	54 097	15 885
- od jednostek zależnych	45 595	15 885
- od jednostek współkontrolowanych	8 502	6 407
Aktualizacja wartości	-	-
- udzielonych pożyczek	-	-
Pozostałe odsetki	104	132
- od pozostałych jednostek	104	132
Razem	63 675	41 511

**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW
W ZYSKACH [TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Od jednostek powiązanych, w tym:	57 799	77 071
- od jednostek zależnych	57 799	77 071
Od pozostałych jednostek	-	-
Razem	57 799	77 071

**POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Utworzone rezerwy	2 806	1 282
- na przewidywane koszty	2 806	-
- z tytułu należności	-	1 282
Pozostałe, w tym:	294	12 334
- darowizny	276	621
- koszty ze sprzedaży wierzytelności	-	8 826
- kary umowne	-	24
- odszkodowanie RGA	18	563
- wykorzystania rezerwy na success fee	-	2 300
Aktualizacja wartości	1 660	35 417
- pożyczki i obligacje*	1 660	35 417
Odsetki z tytułu pożyczek	630	3 369
- od jednostek powiązanych, w tym:	630	3 369
- od jednostek zależnych	630	3 369
Razem	5 390	52 402

* Po przeglądzie należności z tytułu pożyczek i obligacji, na podstawie prognozowanych i obecnych wyników i przepływów pieniężnych pożyczkobiorców, Spółka oszacowała wielkości oczekiwanych strat dla poszczególnych pożyczek i obligacji w wysokości 34 mln PLN na 31 grudnia 2019 r. (w takiej samej wysokości jak na 31 grudnia 2018 r.).

**PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	837	1 331
Razem	837	1 331

**INNE PRZYCHODY FINANSOWE
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Dodatnie różnice kursowe	-	1 974
Zysk ze zbycia udziałów	337	87
Zysk z umorzenia udziałów i certyfikatów*	9 913	82 738
Pozostałe	2	-
Razem	10 252	84 799

* Spółka opisała transakcje w notach 4B i 5.

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Od kredytów, obligacji, pożyczek		
- dla innych jednostek	50 474	52 925
	50 474	52 925
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	16	60
	16	60
Od Leasingu		
- dla innych jednostek	657	-
	657	-
Koszty finansowe tytułu odsetek, razem	51 147	52 985

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów na 31 grudnia 2019 r. wynosiła 3 436 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2018 r. - 3 846 tys. zł.

**INNE KOSZTY FINANSOWE
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Ujemne różnice kursowe	1 235	-
- zrealizowane	-	-
Strata ze zbycia	-	-
- udziałów	-	-
Pozostałe, w tym:	6 446	6 674
- prowizje	3 798	6 400
- inne	244	274
- likwidacja spółek	2 404	
Aktualizacja wartości inwestycji	5 179	13 417
- w tym udziały	1 079	-
- udziały	4 100	13 417
Razem	12 860	20 091

Spółka opisała transakcje w notach 4D.

**PODATEK DOCHODOWY – EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA
[TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Zysk brutto	29 807	68 079
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	5 663	12 935
Otrzymane dywidendy	(10 016)	(14 250)
Wypłaty z zysku spółek komandytowych	(965)	(3 052)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyniku zależnych spółek komandytowych	(1 369)	2 135
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	15 372	14 354
Rezerwa na przewidywane koszty	(931)	1 205
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi trwałą różnicę	791	1 989
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	567	6 729
Zmiany wyceny pozostałych pozycji	(717)	3 602
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	8 395	25 647

**PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY – TERMIN REALIZACJI
[TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	6 982	4 804
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(107)	267
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(2 236)	(3 603)
Razem	4 639	1 468

**OBCIĄŻENIE PODATKOWE UJĘTE W ZYSKU LUB STRACIE
[TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy		
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	5 352	10 328
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(129)	12
Odroczonego podatku dochodowego		
- związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 173	15 307
Razem	8 396	27 647

NOTA 24

PODZIAŁ ZYSKU

Wypracowany przez Echo Investment S.A. w 2018 r. zysk netto wynoszący 42 432 tys zł. został uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 25 czerwca 2019 r. przeznaczony do podziału między akcjonariuszy Spółki.

Sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2018 r. zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z 25 czerwca 2019 r.

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

NOTA 25A

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Stan na początek okresu, w tym:	181 977	228 079
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	181 977	228 079
Stan na koniec okresu	232 147	181 977
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	232 147	181 977

DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach działalności finansowej leasingobiorca klasyfikuje:

- płatności pieniężne głównej części wraz z odsetkami,
- opłaty z tytułu leasingu krótkoterminowego, opłaty za leasingi obejmujące aktywa o niskiej wartości oraz zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w ramach działalności operacyjnej.

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	pozostałe zobowiązania - w tym dywidenda
Stan na początek okresu 1.01.2019	1 171 173	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	634 648	-
- wydatki	(314 184)	(20 345)
Zmiany niepieniężne	(65 559)	206 345
- naliczone odsetki	54 540	-
- spłata pożyczki	(125 825)	-
- wycena różnic kursowych	923	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(1 466)	-
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	206 345
- wydatki	6 269	-
stan na koniec okresu 31.12.2019	1 426 078	-

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	pozostałe zobowiązania - w tym dywidenda
Stan na początek okresu 1.01.2018	1 657 215	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	671 675	-
- wydatki	(724 740)	(412 690)
Zmiany niepieniężne	(432 977)	412 690
- naliczone odsetki	54 035	-
- spłata pożyczki	(486 895)	-
- wycena różnic kursowych	-	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(116)	-
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	412 690
- wydatki	-	-
Stan na koniec okresu 31.12.2018	1 171 173	-

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wartość bilansowa na 31.12.2018
AKTYWA FINANSOWE				
Długoterminowe aktywa finansowe	5		478 355	796 125
- certyfikaty inwestycyjne			4 791	170 849
- obligacje		zamortyzowany koszt	473 564	625 276
Pożyczki i należności			857 712	535 574
- pożyczki długoterminowe	6	zamortyzowany koszt	281 264	221 504
- pożyczki krótkoterminowe	10	zamortyzowany koszt	533 608	265 621
- należności handlowe	9	zamortyzowany koszt	42 746	48 449
- leasing	9	zamortyzowany koszt	94	-
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe			249 867	189 366
- inne aktywa finansowe	11	zamortyzowany koszt	17 720	7 389
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	zamortyzowany koszt	232 147	181 977
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Pozostałe zobowiązania finansowe			1 479 480	1 203 768
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14,16	zamortyzowany koszt	1 085 197	1 121 173
- zobowiązania handlowe	15	zamortyzowany koszt	53 402	32 595
- kredyty i pożyczki	16	zamortyzowany koszt	340 881	50 000
- leasing	15	zamortyzowany koszt	25 919	-

MSSF 9, który zastąpił MSR 39, definiuje trzy kategorie aktywów finansowych – w zależności od modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki przepływów pieniężnych wynikających z umowy:

- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu według amortyzowanego kosztu – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;
- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;
- aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

CZĘŚĆ 3

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM



Informacje ogólne

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

Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane 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. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu mWIG40, subindeksu WIG ESG, który grupuje spółki odpowiedzialne społecznie oraz indeksu branżowego - WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd Echo Investment S.A.

na 20 marca 2020 r.

Zarząd Echo Investment S.A. został powołany przez Radę Nadzorczą 29 czerwca 2017 r. na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

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.

na 20 marca 2020 r.



Noah M. Steinberg
Przewodniczący

Tibor Veres
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



Péter Kocsis
Członek Rady Nadzorczej



Bence Sass
Członek Rady Nadzorczej



ZARZĄD ECHO INVESTMENT S.A.**NA 31 GRUDNIA 2019 R.:**

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.

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.**W 2019 R.:**

Rada Nadzorcza powołała 7 marca 2019 r. Małgorzatę Turek na członka zarządu Spółki. Małgorzata Turek odpowiada za dział inwestycji, sprzedaży nieruchomości oraz planowania i przygotowania projektów.

RADA NADZORCZA ECHO INVESTMENT S.A.**NA 31 GRUDNIA 2019 R.:**

Mark Abramson – Niezależny Członek Rady Nadzorczej,
Maciej Dyjas – Członek Rady Nadzorczej,
Stefan Kawalec – Niezależny Członek Rady Nadzorczej,
Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ W 2019 R.

W związku ze sprzedażą większościowego pakietu akcji Echo Investment, 13 grudnia 2019 r. z zasiadania w Radzie Nadzorczej zrezygnowali przedstawiciele funduszy PIMCO i Oaktree Capital Management: Karim Khairallah (przewodniczący rady nadzorczej), Laurent Luccioni (wiceprzewodniczący) oraz Sebastian Zilles (członek rady nadzorczej).

KOMITET AUDYTU ECHO INVESTMENT S.A.**NA 31 GRUDNIA 2019 R.:**

Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu,
Mark E. Abramson – Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu,
Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu.

ZMIANY W SKŁADZIE KOMITETU AUDYTU W 2019 R.:

W 2019 r. nie było zmian w składzie Komitetu Audytu.

Większość w Komitecie Audytu stanowią niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Dzięki temu Spółka spełniła wymagania stawiane przez Ustawę o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z 11 maja 2017 r. i stosuje się do zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej.

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzona jest działalność („waluta funkcjonalna”). Dane finansowe prezentowane są w złotych polskich, która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 20 marca 2020 r.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Zmiany do polityki rachunkowości Spółki 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 Spółce prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Spółka ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;
- umowa musi być odpłatna.

Spółka zastosowała MSSF 16 retrospektywnie, z odniesieniem skumulowanego efektu pierwszego zastosowania niniejszego standardu, jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2019 r. 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.

W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nie leasingowego, Spółka 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, Spółka 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, Spółka 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 leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Spółka 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 bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu Spółka 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 Spółkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka 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 polityką rachunkowości Spółki wyceniany jest w wartości godziwej, Spółka 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 polityką rachunkowości Spółki 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.

Podstawowe zasady rachunkowości

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje we dług cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki podatkowe.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia,

pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową za pomocą stawek podatkowych.

Stawki Amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- dla budynków i budowli – od 1,5% do 10%,
- dla środków transportu – od 7% do 20%,
- dla urządzeń technicznych i maszyn – od 4,5% do 25%,
- dla pozostałych środków trwałych – od 10% do 25%.

Środki trwałe o cenie nabycia do 10 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. War-

tość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

LEASING

SPÓŁKA JAKO LEASINGOBIORCA

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 Spółce prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Spółka ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;
- umowa musi być odpłatna.

Spółka korzysta z następujących uproszczeń polegających na nieujmowaniu zobowiązań 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 Spółki podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. PLN (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Spółka ujmuje jako umowę leasingową prawo wieczystego użytkowania gruntów udzielone decyzją administracyjną. Dotyczy to wszystkich gruntów, w tym tych dotyczących projektów deweloperskich prezentowanych na zapasie.

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

Dodatkowo w przypadku do portfela leasingów o podobnych cechach Spółka 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 Spółka 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 leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Spółka 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 bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu Spółka 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, wymienionych poniżej (zmiany w umowie leasingu), lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Zmiany w umowie leasingu, które powodują konieczność zaktualizowania wartości zobowiązania obejmują:

- zmiana okresu leasingu,
- zmiana dotycząca oceny opcji kupna bazowego składnika aktywów.

(Dla powyższych zmian Spółka stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową)

- zmiana w kwocie, której zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej
- zmiana w przyszłych opłatach leasingowych wynikająca ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalania tych opłat, wliczając w to na przykład

zmianę w celu uwzględnienia zmian w stawkach czynszów na wolnym rynku w następstwie przeglądu tych czynszów.

(Dla powyższych zmian Spółka stosuje niezmienną stopę dyskontową, chyba że zmiana w opłatach leasingowych wynika ze zmiany zmiennych stóp procentowych. W tym przypadku Spółka stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową, która odzwierciedla zmiany w stopie procentowej)

Spółka uznaje kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, Spółka ujmuje pozostałą kwotę aktualizacji wyceny w wyniku.

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 meto-

dy liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Spółkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka 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 Spółki wyceniany jest w wartości godziwej, Spółka 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 Spółki wyceniane do wartości godziwej, wartość ta na każdy dzień bilansowy równa jest wartości zobowiązania z tytułu leasingu. Dodatkowo Spółka stosuje następujące uproszczenia:

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, niewyceniania do wartości godziwej, lub	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie	Nie
- środki trwałe	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.

Spółka zdecydowała u ujęciu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa, gdy stanowią własność Spółki. Zobowiązania są prezentowane odpowiednio w długoterminowych – gdy aktywo z tytułu prawa do użytkowania jest klasyfikowane jako środek trwały, nieruchomości inwestycyjna lub nieruchomości inwestycyjna w budowie, bądź krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy aktywów klasyfikowanych jako zapasy.

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 Spółka 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 iż zgodnie z politykami opisanymi w sekcji 20. 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 tytułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu leasingu 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 poprzez koszt własny sprzedaży.

SPÓŁKA JAKO LEASINGODAWCA

W przypadku umów, w których Spółka występuje jako leasingodawca, każda umowa leasingu podlega klasyfikacji jako leasing operacyjny lub finansowy. Umowy leasingowe, w ramach, których leasingodawca zachowuje istotną część ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu klasyfikowane są jako leasing operacyjny. Umowa leasingowa jest klasyfikowana jako leasing finansowy, jeżeli w wyniku tej umowy następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu na leasingobiorcę.

W przypadku umów leasingu operacyjnego, Spółka ujmuje na bieżąco przychody z tytułu leasingu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku umów leasingu finansowego Spółka wyksięgowuje składnik majątku będący przedmiotem umowy ujmując jednocześnie należność z tytułu leasingu.

- a. subleasing - transakcja, w której bazowy składnik aktywów jest dalej oddawany w leasing przez leasingobiorcę („pośredniego leasingodawcę”) osobie trzeciej, a leasing („główny leasing”) między głównym leasingodawcą a leasingobiorcą pozostaje w mocy.

Subleasing Spółka klasyfikuje następująco:

- jeżeli zdecydowano się na wybór zwolnienia z tytułu leasingu krótkoterminowego dla leasingu głównego, subleasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny
- w przeciwnym wypadku subleasing jest klasyfikowany w odniesieniu do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego, a nie bazowego składnika aktywów.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing operacyjny pośredni leasingodawca (Spółka), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie na bieżąco rozpoznaje przychody z subleasingu.

- Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Spółka):
- zaprzestaje ujmowania składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego w dacie początkowej umowy subleasingu
 - w to miejsce rozpoznaje inwestycję netto z subleasingu i ocenia ją pod kątem utraty wartości (należność leasingowa)
 - kontynuuje ujmowanie pierwotnego zobowiązania leasingowego.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana.

Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne, z reguły wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku, kiedy wartość aktywów netto spółki, w której Spółka posiada inwestycje nie odpowiada wartości godziwej tych aktywów netto, Spółka ustala wartość godziwą w oparciu o inne metody (np. wyceny niezależnych

rzeczoznawców składników majątku spółki, wyceny zdyskontowanymi przepływami pieniężnymi itp.).

W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub
- posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe i towary. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty

budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Pozycja „Produkty gotowe” zawiera gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży. Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.

AKTYWA FINANSOWE

Zgodnie z MSSF 9 Spółka zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- aktywa finansowe wycenia w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. Co do zasady pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów. Spółka stosuje średnią ważoną

cenę nabycia jako obowiązującą metodę rozchodu w zakresie instrumentów finansowych.

NALEŻNOŚCI

Należności handlowe i pozostałe należności ujmuje się w bilansie w cenie transakcyjnej a następnie według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Zasady tworzenia odpisów aktualizujących opisano poniżej w sekcji Utrata wartości aktywów finansowych.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza przede wszystkim środki stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz środki zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH ('ECL')

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL').

Spółka kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

- Należności handlowe

Spółka stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności

przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych. Na potrzeby analizy należności handlowe podzielone są na dwie grupy: należności z tytułu sprzedaży mieszkań i najmu oraz pozostałe należności.

Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności. Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców - i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie należności są wyłączone z kalkulacji odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

- Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące pożyczek oraz obligacji jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki udzielone i objęte obligacje zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. W związku z tym odpis na oczekiwane straty kredytowe kalkulowany jest dla okresu 12 miesięcy.

Spółka kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku.

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone i obligacje objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców - i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie pożyczki i obligacje są wyłączone z kalkulacji odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

UMOWY GWARANCJI FINANSOWYCH

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji.

Jednocześnie zgodnie z wymogami MSSF 9, Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe ('ECL') z tytułu udzielonych gwarancji finansowych.

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekompensowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. Spółka w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych gwarancji (faktyczna całkowita wartość zobowiązania warunkowego na dzień bilansowy) i pomniejsza ją o wszelkie kwoty, które jednostka spodziewa się otrzymać od posiadacza gwarancji, dłużnika lub jakiegokolwiek innej strony. Tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez wskaźnik defaultu (ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku).

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwróci się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany. Spółka aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentuje łącznie.

KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Ze względu na wiek pracowników oraz ich rotację potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia wypłaty odpraw emerytalnych zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu”. W wycenie zobowiązań ujmuje się wszystkie koszty pozyskania finansowania, obejmujące bezpośrednio związane z finansowaniem koszty prowizji bankowych, koszty pośredników i agentów, koszty prawne, rzeczoznawców, bankowego monitora, oraz koszty związane z marketingiem przy pozyskaniu kapitału, występujące przy emisjach obligacji.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnicą pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

TRANSAKCJE WALUTOWE

Walutą funkcjonalną Spółki jest Złoty Polski (PLN, zł.). Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się po kursie NBP obowiązującym w dniu bilansowym. Różnice kursowe powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych.

RACHUNEK PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepłyów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW

Spółka nie wyodrębniła segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

ZYSK NETTO NA AKCJĘ

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu okresu.

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

PRZYCHODY OPERACYJNE

Kwota przychodów odpowiada wartości wynagrodzenia ustalonego w umowach z klientami z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Zgodnie z MSSF 15 Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia jednostka ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. W celu ustalenia ceny transakcyjnej jednostka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłączenie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego

100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Spółka ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione. Pozycja ta obejmuje również koszty, które mają bezpośredni związek z przychodami od podmiotów powiązanych z tytułu świadczenia usług (w tym usług realizacji inwestycji, doradztwa budowlanego i inżynierskiego).

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę szczegółowej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności, koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt. Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników, uj-

mowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży, jest dokonywana na podstawie sporządzanej przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: opłata za użytkowanie wieczyste gruntów, podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych oraz koszty utrzymania pracowników w części w której da się je przypisać do projektu oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem zapasów.

Koszty te, pomimo pośredniego związku z realizacją projektów deweloperskich, nie są kapitalizowane w wartości zapasów / nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ:

- w świetle MSR 2, koszty te podlegają wyłączeniu z ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów z uwagi na to, że nie są ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca;
- MSR 40, który odwołuje w niniejszym zakresie do zapisów MSR 16, nie dopuszcza możliwości kapitalizowania kosztów administracyjnych i ogólnozakładowych w wartości nieruchomości inwestycyjnych.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23.

Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte.

W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Zgodnie z wymogami MSR 23 Spółka rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie, gdy Spółka podejmuje działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Działania te, obejmują więcej czynności aniżeli tylko związane z jego fizyczną budową. Składają się na nie także prace techniczne i administracyjne poprzedzające przystąpienie do fizycznej budowy, takie jak działania związane z otrzymaniem niezbędnych pozwoleń, prace projektowe i przygotowawcze. Do działań takich nie zalicza się jednak utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

Roczne 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 zastosuje 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 bazy 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 bazowe 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 r.

Zmiana
MSSF 16

1.01.2019

	Dane zatwierdzone 31.12.2018 r.	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	-	8 842	8 842
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	22 018	15 049	37 067
Razem zobowiązania		23 891	

Znaczące szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

ZAPASY

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Spółkę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych

nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

LEASING

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Spółce dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Spółce przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Spółka musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Spółka dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓŁZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły 31 grudnia 2019 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY [TYS. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy

	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	1 026 231	1 146 298
Przychody / koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	(4 129)	32 649
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tytułu potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	10 262	11 463
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	10 262	11 463
Podatek dochodowy	1 950	2 178
Razem: wpływ na wynik netto okresu	8 312	9 285

Spółka kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i funduszy w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych. Wartości godziwe instrumentów finansowych nie odbiegają istotnie od wartości bilansowych.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY

ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

PODATKI BIEŻĄCE – NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ICH ROZLICZENIAMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Od 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur praw-

nych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie nieuzasadnionego dzielenia operacji, angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których podanie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganymi. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

RYZIKO CENOWE

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

RYZIKO ZMIANY PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ WARTOŚCI GODZIWEJ ZWIĄZANE ZE STOPĄ PROCENTOWĄ

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, środkami pieniężnymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają

Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągnięcia nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan udzielonych pożyczek	814 872	487 125
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	33 200	20 236
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowany wpływ zmiany stóp procentowych na przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	8 149	4 871
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	8 149	4 871
Podatek dochodowy	1 548	927
Razem: wpływ na wynik netto okresu	6 601	3 945

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, w których oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR powiększonej o marżę. Gdyby na 31 grudnia 2019

r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy, wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 6 601 tys. zł

z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

RYZYSKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU EMISJI DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 085 197	1 121 173
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	(52 612)	(55 033)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	10 852	11 212
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	10 852	11 212
Podatek dochodowy	2 062	2 130
Razem: wpływ na wynik netto okresu	8 790	9 082

RYZYSKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan środków pieniężnych	249 867	189 366
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	104	132
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	2 499	1 894
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	2 499	1 894
Podatek dochodowy	475	360
Razem: wpływ na wynik netto okresu	2 023	1 533

RYZYSKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU KREDYTÓW [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan zobowiązań z tytułu kredytów	213 874	50 000
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(1 298)	(1 736)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	2 139	500
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	2 139	500
Podatek dochodowy	406	95
Razem: wpływ na wynik netto okresu	1 733	405

RYZYSKO WALUTOWE

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie ob-

cej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Specyfika działalności Spółki w obszarze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych,

najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Spółka nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe. Na 31 grudnia 2019 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług, stosując macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych

zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach prze terminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane starty kredytowe.

Ekspozycja i wartości odpisu na oczekiwane starty kredytowe na 31 grudnia 2019 r.

ODPIS NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,00%	39 532	-
1-30	0,00%	1 406	-
31-90	0,00%	543	2
91-360	1,00%	927	7
>361	75,00%	1 657	1 310

ODPIS NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,00%	30 091	-
1-30	0,00%	5 042	-
31-90	0,02%	2 487	1
91-360	0,26%	11 359	29
>361	74,79%	500	374

Spółka poddaje indywidualnej analizie należności handlowe. Na 31.12.2018 r utworzyła odpis na należności handlowe w kwocie 1 mln PLN.

Dodatkowo Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców. W przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projek-

tów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych instytucji.

W odniesieniu do wszystkich klas aktywów finansowych Spółka uznaje, że ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi za niskie. Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania

zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie, dłużnicy Spółki mają wysoką krótkoterminową zdolność spełniania swych obowiązków w zakresie wynikających z zawartych ze Spółką umów, a ewentualne niekorzystne zmiany warunków gospodarczych i biznesowych w dłuższej perspektywie mogą – lecz niekoniecznie muszą, i zdaniem Zarządu nie powinny – ograniczyć ich zdolności do wypełniania obowiązków w zakresie wynikających z zawartych umów.

RYZYO UTRATY PŁYNNOŚCI

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, polegające na tym, że Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach. Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upły-

wu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 r. i na 31 grudnia 2018 r.:

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2019 [TYS. PLN]

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty
Do 1 roku	51 287	148 338	79 985	13 274	213 874
1-3 lata	257 730	762 995	-	12 645	-
3-5 lat	275 681	173 864	-	-	-
Powyżej 5 lat	1 357 058	-	-	-	-
Razem	1 941 756	1 085 197	79 985	25 919	213 874

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. była zgodna z celami Spółki.

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2018 [TYS. PLN]

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty
Do 1 roku	603 422	217 725	54 613	-	50 000
1-3 lata	469 749	483 671	-	-	-
3-5 lat	-	420 368	-	-	-
Powyżej 5 lat	142 481	-	-	-	-
Razem	1 215 651	1 121 764	54 613	-	50 000

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka, zarządzając tym ryzykiem, podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA [TYS. PLN]

	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	14, 16	1 426 078	1 171 173
Zobowiązania z tytułu dywidendy	24	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	(249 867)	(189 366)
Zadłużenie netto		1 176 211	981 807
Kapitał własny razem		1 260 981	1 445 914
Kapitał ogółem		2 437 192	2 427 721
Wskaźnik zadłużenia		48,26%	40,44%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2019 r. i na 31 grudnia 2018 r. była zgodna z celami Spółki.

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi

W związku z przyjętym przez grupę Echo Investment S.A. modelem realizacji każdego centrum handlowego, budynków biurowych oraz wybranych projektów

mieszkaniowych przez odrębny podmiot zależny, duża liczba transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2019 R. [TYS. PLN]

Przedmiot umowy - zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent - inwestor	Wartość transakcji
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją zespołu budynków mieszkalnych we Wrocławiu	02.07.2018	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 013
Umowa o ustanowienie zabezpieczenia	16.12.2016	Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. - Sp.k.	2 009
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - R4R	01.12.2017	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	2 184
Umowa dotyczy wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych, prac inżynierskich niezbędnych do zarządzania Inwestycją.	29.06.2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	3 797
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym, budynek biurowy wraz z parkingiem podziemnym Warszawa, ul. Beethovena,	06.05.2019	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	2 062
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym, budynek biurowy wraz z parkingiem podziemnym Warszawa, ul. Beethovena,	20.02.2018	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	1 555
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym - Projekt Beethovena (Moje Miejsce I)	01.08.2017	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	1 561
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym.	01.08.2018	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.k.a.	1 743
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budowanej nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej	01.10.2017	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. S.k.	2 106
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budowanej nieruchomości w Warszawie	01.12.2018	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.k.a.	2 419
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego we Wrocławiu	30.11.2018	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	2 797
Umowa o pośrednictwo finansowe	20.08.2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. S.k.,	2 351

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2019 R. [TYS. PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent – inwestor	Wartość transakcji
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego w Katowicach	01.06.2018	Face2face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	4 185
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu budynku biurowego w Katowicach	31.10.2018	Face2face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	4 426
Umowa o pośrednictwo finansowe	27.09.2018	Face2face - Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	1 763
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym, Warszawa, ul.Grzybowska, budynek biurowy GH	31.10.2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. S.k..	6 852
Umowa pośrednictwa w sprzedaży Nieruchomości dot. Opolska Business Park etap 3	03.06.2019	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. - S.k.	1 731
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym FUZJA etap B, Łódź, ul. Wincentego Tymienieckiego	01.04.2019	Elektrownia Re Sp. z o.o.	1 889
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym, kompleks biurowy REACT	01.06.2019	React - Dagnall Sp. z o.o. - S.k.a.	1 831

Transakcje z podmiotami powiązanymi wyszczególnione w sprawozdaniu finansowym dotyczą jednostek zależnych.

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	93 499	15 589	21 436	2 590
Zarząd Spółki	58	-	-	-
Razem	93 557	15 589	21 436	2 590

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	171 584	81 717	22 806	3 002
Zarząd Spółki	3	-	-	-
Razem	171 587	81 717	22 806	3 002

Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

6.1 Zmiana składu rady nadzorczej

W następstwie sprzedaży 56% akcji i całkowitego wycofania się z akcjonariatu Echo Investment funduszy PIMCO i Oaktree Capital Management, 13 grudnia 2019 r. z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem natychmiastowym zrezygnowali: Karim Khairallah – dotychczasowy przewodniczący rady nadzorczej, Laurent Luccioni – wiceprzewodniczący oraz Sebastian A. Zilles – członek rady nadzorczej. W związku z tym, Nadzwyczajne Walne

Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 9 stycznia 2020 r. powołało do rady nadzorczej Noaha Steinberga, któremu powierzyło funkcję przewodniczącego, Tibora Veresa, który został wiceprzewodniczącym oraz Pétera Kocsisa i Bence'a Sassa, którzy zostali członkami rady nadzorczej bieżącej kadencji. Nowi członkowie rady nadzorczej są związani z węgierską firmą Wing, która jest nowym głównym akcjonariuszem Echo Investment.

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

W rezultacie pośredniego przekroczenia przez Wing progu 33% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment, węgierska firma ogłosiła 3 lutego 2020 r. wezwanie do zapisywania się na sprzedaż dodatkowych 41 444 928 akcji Echo Investment, uprawniających do wykonywania 10,04% ogólnej liczby

głosów na walnym zgromadzeniu spółki, po cenie 4,65 zł za akcję. Zapisy trwały od 21 lutego 2020 r. i zakończyły się 18 marca 2020 r.

W wezwaniu pośredniczy Santander Biuro Maklerskie.

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

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

i po jej zakończeniu. Obiekty w Poznaniu i Łodzi będą działać do momentu uzyskania pozwoleń i rozpoczęcia prac. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto za wyniesie łącznie co najmniej 42,5 mln EUR. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później niż na początku 2021 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych.

To kolejna transakcja Echo Investment z Tesco. Pod koniec ubiegłego roku spółka odkupiła od sieci handlowej teren w Warszawie przy ul. Komisji Edukacji Narodowej, obok stacji metra Kabaty.

6.4 Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe spółki

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd Echo Investment poinformował akcjonariuszy 17 marca 2020 r., że zgodnie z obecnym stanem wiedzy oraz ocen, rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19, a także związane z tym ograniczenia wprowadzone przez władze mogą, w zależności od okresu ich trwania i intensywności, istotnie oraz negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Spółki.

W szczególności wpływ ten może dotyczyć:

- a. przychodów generowanych przez centra handlowe - ze względu na ograniczenia w funkcjonowaniu centrów handlowych, w tym kin i gastronomii (w przypadku Echo Investment dotyczy to Libero w Katowicach oraz Galerii Młociny w Warszawie, w której spółka ma 30% udziałów);
- b. dynamiki sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;

- c. terminowości realizacji projektów lub transakcji realizowanych przez Spółkę oraz jej podmioty powiązane m.in. w związku z możliwymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych spowodowanymi przez potencjalne braki w personelu budowlanym lub zachwianie ciągłości dostaw materiałów i komponentów;
- d. harmonogramu sprzedaży projektów komercyjnych oraz cen, które mogą zostać osiągnięte w procesie ich sprzedaży; oraz
- e. dostępności i warunków nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.

Zarząd podjął również określone działania mające na celu ograniczenie, w możliwym zakresie, negatywnego wpływu powyższych czynników, który może w szczególności zostać częściowo skompensowany potencjalnym obniżeniem kosztów robót budowlanych w przyszłości w wyniku spadku popytu na nie.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN]

	2019					2018				
	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, wspólniczych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, wspólniczych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Nicklas Lindberg	1 076 227	20 861 365	2 192 026	843 250	24 972 867	1 642 625	636 083	1 992 623	-	4 271 331
Maciej Drozd	753 413	359 100	721 999	1 080	1 835 592	845 162	420 000	572 579	-	1 837 741
Piotr Gromniak (zrezygnował 31.12.2018 r.)	-	-	-	-	-	244 200	120 000	856 000	-	1 220 200
Artur Langner	233 973	167 400	850 800	4 002	1 256 175	243 600	210 045	986 090	-	1 439 735
Marcin Materny	240 000	125 280	702 842	8 676	1 076 798	247 350	216 000	890 000	-	1 353 350
Rafał Mazurczak	200 000	180 000	814 032	8 676	1 202 708	246 539	216 000	877 032	-	1 339 571
Waldemar Olbryk	702 000	386 100	-	6 704	1 094 804	707 280	150 645	-	-	857 925
Małgorzata Turek (powołana 7 marca 2019 r.)	217 857	-	467 500	3 702	689 059	-	-	-	-	-
Razem	3 423 470	22 079 245	5 749 199	876 090		4 176 756	1 968 773	6 174 324	-	
Wynagrodzenia roczne razem					32 128 003					12 319 853

SYSTEM PREMIOWY PREZESA ZARZĄDU

Kontrakt managerski Nicklasa Lindberga z 18 kwietnia 2016 r. przewiduje wynagrodzenie premiowe składające się z dwóch części:

- podstawowej, wypłaconej za rok 2019 i objętej kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- dodatkowej.

Wartość wynagrodzenia premiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment S.A. powyżej wartości bazowej, która ustalona jest na poziomie 7,5 PLN minus skumulowana wartość dywidendy na akcję. Umowa przewiduje odpowiednią kwotę premii na wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie premiowe podlega wypłacie na koniec Umowy. W 2017 r. Nicklas Lindberg, na podstawie podpisanego aneksu do umowy, otrzymał jednorazową płatność na poczet dodatkowego wynagrodzenia premiowego w wysokości 3 392 000 zł brutto (kwota ta została pomniejszona o zaliczkę na poczet podatku dochodowego). W związku ze sprzedażą większościowego pakietu akcji Echo Investment, bonus motywacyjny został wypłacony w grudniu 2019 r. w wysokości 19 579 000 zł.

W styczniu 2020 r. Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych podpisali nowe kontrakty managerskie na okres 5 lat. Warunki zatrudnienia będą zbliżone do dotychczasowych, natomiast warunki wypłaty wynagrodzenia premiowego zostaną określone do czerwca 2020 r.



WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenia i premie zgodnie z modelem wynagradzania opisanym w „Regulaminie pracy zarządu”, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej 21 marca 2013 r. System premiowy opiera się o umowę zgodną z metodologią MBO (zarządzanie przez cele, ang. Management by Objectives) i jest powiązany z wynikami firmy. Każdy Członek Zarządu może otrzymać premię roczną wyrażoną w wielokrotności wynagrodzenia podstawowego, uzależnioną od realizacji kluczowych celów biznesowych, na które ma wpływ w zakresie swojego obszaru odpowiedzialności. Jednocześnie wszyscy Członkowie Zarządu mają wspólne cele, których realizacja poniżej oczekiwanego poziomu będzie powodować pomniejszenie premii. Każdorazowo wysokość wynagrodzenia oraz premii Członków Zarządu potwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej.

W 2019 r., oprócz celów szczegółowych ustalanych dla każdego Członka Zarządu zgodnie z jego zakresem odpowiedzialności, Rada Nadzorcza ustaliła dla Zarządu cztery cele wspólne, które dotyczyły sprzedaży nieruchomości, bezpieczeństwa na budowach, wzmocnienia systemów wewnętrznych oraz wzmocnienia kompetencji pracowników.

W 2019 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	Z Echo Investment S.A.	2019	Z Echo Investment S.A.	2018
		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah	-	-	-	-
Laurent Luccioni	-	-	-	-
Mark E. Abramson	180 000	-	130 333	-
Maciej Dyjas	60 000	-	60 000	-
Stefan Kawalec	180 000	-	180 000	-
Nebil Senman	60 000	-	60 000	-
Sebastian Zilles	-	-	-	-
Razem	480 000	-	430 333	-

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej ustalane są w formie uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki. Obecnie obowiązującą jest uchwała nr 23 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 25 kwietnia 2018 r., która ustala wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej następująco:

- miesięczne wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 10 000 zł brutto,
- miesięczne wynagrodzenie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - 7 000 zł brutto,
- miesięczne wynagrodzenie Członka Rady Nadzorczej - 5 000 zł brutto,

- dodatkowe miesięczne wynagrodzenie dla przewodniczących i wiceprzewodniczących komitetów Rady Nadzorczej - 10 000 zł brutto.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem powierzonych im funkcji, w szczególności - kosztów przejazdów na miejsce posiedzeń Rady Nadzorczej i z powrotem, koszty indywidualnego nadzoru oraz koszty zakwaterowania i wyżywienia.

Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2018 – 2019 Rada Nadzorcza Spółki,

po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewi-

dentów pod nr 130. Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej, zawarł umowę z wybranym audytorem 1 sierpnia 2018 r.

WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE AUDYTOROWI UPRAWNIONEMU DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd i badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r.	377 000
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	117 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.	89 000
Razem	583 000

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, 20 marca 2020 r.

CZĘŚĆ 4

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2019 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 20 marca 2020 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