

2017

JEDNOSTKOWY  
RAPORT  
ROCZNY ECHO  
INVESTMENT S.A.



**ECHO**  
investment

# SPIS TREŚCI

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	3
<b>CZĘŚĆ 1</b>	
<b>Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2017 r.</b>	<b>5</b>
<b>CZĘŚĆ 2</b>	
<b>Noty objaśniające</b>	<b>12</b>
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	13
Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	60
Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych	68
<b>CZĘŚĆ 3</b>	
<b>Informacje o sprawozdaniu finansowym</b>	<b>71</b>
01. Informacje ogólne	72
Zarząd Echo Investment S.A.	73
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	74
02. Informacje o sprawozdaniu finansowym	76
03. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje	77
04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	78
05. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	83
06. Metodologia	85
07. Znaczące szacunki Zarządu Spółki	93
08. Zarządzanie ryzykiem finansowym	95
09. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	98
10. Dodatkowe objaśnienia	99
11. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	102
12. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	103
13. Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	106
<b>CZĘŚĆ 4</b>	
<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>107</b>
<b>Kontakt</b>	<b>109</b>



## Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Echo Investment ma za sobą bardzo dobry rok. Z satysfakcją przekazuję Państwu raport finansowy, w którym opisujemy wykonaną pracę oraz jej znakomite efekty.

Skala działania naszej firmy w ostatnich latach dynamicznie rośnie, dlatego dużo energii poświęcamy na wzmacnianie funkcji biznesowych, efektywności i usprawnienie procedur. W związku z większą liczbą przygotowywanych inwestycji zatrudniliśmy ponad 100 pracowników. Zarząd dużo czasu poświęcił na spotkania z akcjonariuszami i potencjalnymi inwestorami, ulepszenie raportowania i edukację rynku kapitałowego. Nieustannie pracujemy również nad ulepszeniem systemu compliance: ustanawiamy funkcję audytu wewnętrznego, przeglądamy procedury i standardowe sposoby postępowania. To pozytywnie wpłynie na transparentność działania, ułatwi podejmowanie decyzji i ograniczy ryzyka.

Echo Investment skutecznie wprowadza w życie strategię rentownego wzrostu. Skupiliśmy uwagę na największych miastach Polski i z sukcesami sprzedajemy wybudowane inwestycje. Jesteśmy liderem wśród deweloperów handlowych i biurowych oraz dynamicznie rośniemy w sektorze mieszkaniowym. Zawiazaliśmy korzystne partnerstwa z EPP przy handlowej Galerii Młociny i wielofunkcyjnym projekcie Towarowa 22 w Warszawie, dzięki czemu wejdziemy na najsilniejszy rynek handlowy w Polsce. Niezmiernie cieszy również fakt, że udało się nam rozpocząć pierwsze duże, miastotwórcze, wielofunkcyjne projekty, jak Browary Warszawskie czy Moje Miejsce w Warszawie. Echo Investment jest jedynym polskim deweloperem z dużym doświadczeniem w trzech sektorach rynku nie-

ruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym, dlatego mamy wyjątkowe możliwości, żeby tworzyć takie całościowe fragmenty miast także w Łodzi, Krakowie i Wrocławiu, gdzie już zakupiliśmy odpowiednie działki. Ponadto, budowa takich projektów pokazuje, jak Echo Investment rozumie odpowiedzialność za współtworzenie przyjaznej przestrzeni miejskiej.

Rok 2017 był pierwszym pełnym okresem sprawozdawczym, w którym wyniki zostały wypracowane w nowym modelu biznesowym – niemal wyłącznie z działalności deweloperskiej. Nasza Grupa kapitałowa wypracowała 312 mln zł zysku netto. Jest to efekt przekazania klientom 1 006 mieszkań i wzrostu zysku z naszych nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 234 mln zł. Na tę wartość składają się przede wszystkim Libero w Katowicach, Sagittarius Business House we Wrocławiu i O3 Business Campus II w Krakowie. Na wyniki wpłynął także wzrost wartości pakietu akcji EPP oraz wynagrodzenia otrzymane za usługi budowlane i wynajem powierzchni Outlet Parku i Galaxy w Szczecinie oraz Q22 w Warszawie.

Wdrożenie założeń strategii rentownego wzrostu w 2017 r. jest szczególnie zauważalne w sektorze biurowym. Zawarliśmy przedwstępne umowy sprzedaży wynajętych wrocławskich budynków Sagittarius i West Link, których budowa zakończy się w 2018 r. Ponadto, sfinalizowaliśmy sprzedaż trzech innych, już gotowych biurowców. Renomowani najemcy, jak m.in. L'Oréal Polska, Nokia Networks, EY, Philips Lighting Poland czy HCL, zdecydowali się ulokować swoje biura w naszych budynkach. Ścisłe współpracujemy z dynamicznie rozwijającym się sektorem usług wspólnych (BPO/SSC). Wyrazem tego jest

Echo Investment skutecznie wprowadza w życie strategię rentownego wzrostu. Skupiliśmy uwagę na największych miastach Polski i z sukcesami sprzedajemy wybudowane inwestycje. Jesteśmy liderem wśród deweloperów handlowych i biurowych oraz dynamicznie rośniemy w sektorze mieszkaniowym. Zawiązaliśmy korzystne partnerstwa z EPP przy handlowej Galerii Młociny i wielofunkcyjnym projekcie Towarowa 22 w Warszawie, dzięki czemu wejdziemy na najsilniejszy rynek handlowy w Polsce. Niezmiernie cieszy również fakt, że udało się nam rozpocząć pierwsze duże, miastotwórcze, wielofunkcyjne projekty, jak Browary Warszawskie czy Moje Miejsce w Warszawie. Echo Investment jest jedynym polskim deweloperem z dużym doświadczeniem w trzech sektorach rynku nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym, dlatego mamy wyjątkowe możliwości, żeby tworzyć takie całościowe fragmenty miast także w Łodzi, Krakowie i Wrocławiu, gdzie już zakupiliśmy odpowiednie działki. Ponadto, budowa takich projektów pokazuje, jak Echo Investment rozumie odpowiedzialność za współtworzenie przyjaznej przestrzeni miejskiej.

m.in. nagroda Outsourcing Stars 2016, którą odebraliśmy w ubiegłym roku.

Dział centrów handlowych zakończył rozbudowę i wynajem szczecińskich inwestycji Outlet Park i Galaxy, które zostały wcześniej przedsprzedane do firmy EPP. Obydwa projekty zakończyły się wynikami lepszymi niż planowane. Wyniki wynajmu katowickiego Libero i warszawskiej Galerii Młociny również dają powody do zadowolenia. Libero, które jest wynajęte w ponad 90%, zaprosi pierwszych gości do swojego wnętrza już w trzecim kwartale 2018 r. W Galerii Młociny nasi eksperci z działu handlowego zaprojektowali nowy koncept rozrywkowy i gastronomiczny. Jestem przekonany, że ta przestrzeń będzie bardzo atrakcyjna dla przyszłych gości i przyniesie im mnóstwo dobrych emocji.

Największą dynamikę wzrostu notujemy w sektorze mieszkaniowym. W 2017 r. sprzedaliśmy 1 427 lokali - o 54% więcej niż w 2016 r. Dzięki temu wynikowi, Echo Investment zajęło 9. miejsce wśród deweloperów. To zbliża nas do strategicznego celu zajęcia pozycji lidera rynku.

Myśląc o dalszej przyszłości, zakupiliśmy działki pod ponad 120 tys. mkw. mieszkań oraz 240 tys. mkw. biur, w średnich cenach podobnych do cen zapłaconych za działki, które już mamy w swoim portfelu. Znaczna ich część będzie przeznaczona pod wielofunkcyjne, miastotwórcze projekty, które pozwalają nam osiągać lepszą cenę gruntu, optymalnie używać zasobów oraz uzyskać efekt skali.

Pozytywnym czynnikiem, który pozwala spokojnie patrzeć na przyszłość Echo Investment, jest niski poziom zadłużenia. Daje on duży komfort przy wyborze optymalnych źródeł finansowania inwestycji. W ubiegłym roku kontynuowaliśmy współpracę kredytową z renomowanymi bankami oraz uplasowaliśmy ponad 600 mln zł notowanych na giełdzie obligacji korporacyjnych dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych, dzięki czemu staliśmy się jednym z największych emitentów obligacji korporacyjnych w Polsce. W lutym 2018 r. Zarząd podjął uchwałę o rozpoczęciu kolejnego programu obligacji dla inwestorów indywidualnych o wartości do 400 mln zł.

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2017 r.

Z poważaniem



**Nicklas Lindberg**  
Prezes Echo Investment

# CZEŚĆ 1

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2017 R.



## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne	1	1 080	281
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	4 883	5 031
1.3. Nieruchomości inwestycyjne	3	2 212	5 648
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	4	927 796	2 328 625
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	5	1 720 411	160
1.6. Udzielone pożyczki	6	12 487	9 479
1.7. Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	14 366	39 751
		<b>2 683 235</b>	<b>2 388 975</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	8	229 422	350 637
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	9	-	-
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	9	-	-
2.4. Należności handlowe i pozostałe	9	201 789	135 688
2.5. Udzielone pożyczki	10	316 253	84 170
2.6. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11	20 771	20 884
2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	228 079	21 542
		<b>996 314</b>	<b>612 921</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 679 549</b>	<b>3 001 896</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD. [TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2017	31.12.2016
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał zakładowy	12	20 635	20 635
1.2. Kapitał zapasowy	13	839 054	1 045 400
1.3. Kapitał rezerwowy		319 579	49 213
1.4. Zysk / (strata) z lat ubiegłych		2 165	(5 157)
1.5. Zysk netto		632 496	277 688
		<b>1 813 929</b>	<b>1 387 779</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwy na zobowiązania -krótkoterminowe	17	41 814	25 990
2.2. Rezerwy na zobowiązania -długoterminowe	17	2 857	-
		<b>44 671</b>	<b>25 990</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	14	835 229	675 163
3.2. Otrzymane kaucje i zaliczki	14	577	935
		<b>835 806</b>	<b>676 098</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Kredyty, pożyczki i obligacje	16	821 986	672 295
- w tym od jednostek zależnych:		320 864	461 541
4.2. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	3	1 131
4.3. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	15	7 155	2 279
4.4. Zobowiązania handlowe	15	35 642	74 666
4.5. Otrzymane kaucje i zaliczki	15	65 706	66 114
4.6. Pozostałe zobowiązania	15	54 651	95 544
		<b>985 143</b>	<b>912 029</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>3 679 549</b>	<b>3 001 896</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2017- 31.12.2017	1.01.2016- 31.12.2016
Przychody	19	446 244	315 137
Koszt własny sprzedaży	20	(321 072)	(199 734)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>125 172</b>	<b>115 403</b>
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(100)	863
Koszty administracyjne związane z projektami		(12 958)	(6 448)
Koszty sprzedaży	20	(15 158)	(13 593)
Koszty ogólnego zarządu	20	(81 884)	(64 604)
Pozostałe przychody operacyjne	21	746 108	332 128
Pozostałe koszty operacyjne	21	(38 730)	(20 706)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>		<b>722 450</b>	<b>343 043</b>
Przychody finansowe	22	1 427	18 342
Koszty finansowe	22	(65 995)	(55 389)
<b>Zysk brutto</b>		<b>657 882</b>	<b>305 996</b>
Podatek dochodowy	23	(25 386)	(21 860)
<b>Zysk netto</b>		<b>632 496</b>	<b>284 136</b>
Zysk netto		632 496	284 136
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (PLN)		1,53	0,69
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (PLN)		1,53	0,69

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

	NOTA	1.01.2017- 31.12.2017	1.01.2016- 31.12.2016
<b>Zysk netto</b>		<b>632 496</b>	<b>284 136</b>
Inne całkowite dochody:		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>632 496</b>	<b>284 136</b>



**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**[TYS. PLN]**

	NOTA	1.01.2017- 31.12.2017	1.01.2016- 31.12.2016
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>			
<b>I. Zysk brutto</b>		<b>657 882</b>	<b>305 996</b>
<b>II. Korekty</b>		<b>(579 919)</b>	<b>(380 121)</b>
1. Amortyzacja		1 576	2 195
2. Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych		-	(1 927)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(575 627)	(376 622)
4. Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(7 998)	(3 767)
5. Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		2 130	-
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego :</b>		<b>58 524</b>	<b>14 131</b>
1. Zmiana stanu rezerw		18 682	(17 592)
2. Zmiana stanu zapasów		121 215	(45 563)
3. Zmiana stanu należności		(3 736)	(76 314)
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(77 750)	157 913
5. Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		113	(4 313)
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b>		<b>136 487</b>	<b>(59 994)</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>		<b>(1 128)</b>	<b>(14 051)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( IV+/-V)</b>		<b>135 359</b>	<b>(74 045)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>600 466</b>	<b>2 901 791</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 013	1 837
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		8 000	1 500
3. Z aktywów finansowych, w tym:		591 453	2 898 454
a) w jednostkach powiązanych		590 931	2 862 282
- zbycie aktywów finansowych		184	543 050
- dywidendy i udziały w zyskach	21B	386 783	282 537
- spłata udzielonych pożyczek		203 560	343 390
- odsetki		404	9 604
- wykup certyfikatów		-	1 683 701
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		522	36 172
- zbycie aktywów finansowych		522	36 172
- spłata udzielonych pożyczek		-	-
- odsetki		-	-
4 . Inne wpływy inwestycyjne		-	-

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**[TYS. PLN]**

	NOTA	1.01.2017- 31.12.2017	1.01.2016- 31.12.2016
<b>II. Wydatki</b>		<b>(499 090)</b>	<b>(129 868)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 688)	(748)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		(133)	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		(496 850)	(128 671)
a) w jednostkach powiązanych		(485 051)	(128 671)
- nabycie aktywów finansowych		(5 314)	(811)
- udzielone pożyczki		(479 737)	(127 860)
b) w pozostałych jednostkach		(11 799)	-
- nabycie aktywów finansowych		(11 799)	-
- udzielone pożyczki		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		(419)	(449)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>101 376</b>	<b>2 771 923</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>25</b>	<b>1 207 249</b>	<b>647 955</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		602 249	547 955
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		605 000	100 000
4. Inne wpływy finansowe		-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>25</b>	<b>(1 237 560)</b>	<b>(3 336 891)</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(272 376)	(2 459 636)
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(691 285)	(591 694)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(207 100)	(225 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		(59 389)	(60 561)
9. Inne wydatki finansowe		(7 410)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(30 311)</b>	<b>(2 688 936)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>206 424</b>	<b>8 942</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		<b>206 424</b>	<b>8 942</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	1 927
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>25</b>	<b>21 655</b>	<b>19 048</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>25</b>	<b>228 079</b>	<b>21 542</b>

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

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubie- głych	Zysk roku bieżącego	Kapitał własny razem
<b>Stan na 1 stycznia 2017 r.</b>		<b>20 635</b>	<b>1 045 400</b>	<b>49 213</b>	<b>270 366</b>	<b>-</b>	<b>1 385 614</b>
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-		2 165	-	2 165
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>		<b>20 635</b>	<b>1 045 400</b>	<b>49 213</b>	<b>272 531</b>	<b>-</b>	<b>1 387 779</b>
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13	-	-	270 366	(270 366)	-	-
Dywidenda wypłacona	13		(206 346)	-	-		(206 346)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13				-		-
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	632 496	632 496
Zmiany razem		-	(206 346)	270 366	(270 366)	632 496	426 150
<b>Stan na 31 grudnia 2017 r.</b>		<b>20 635</b>	<b>839 054</b>	<b>319 579</b>	<b>2 165</b>	<b>632 496</b>	<b>1 813 929</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2016 r.</b>		<b>20 635</b>	<b>105 926</b>	<b>555 763</b>	<b>2 953 433</b>	<b>-</b>	<b>3 635 757</b>
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13	-	939 474	400 000	(783 711)	-	555 763
Dywidenda wypłacona	13			(840 520)	(2 174 879)		(3 015 399)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13			(66 030)	-		(66 030)
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	277 688	277 688
Zmiany razem		-	939 474	(506 550)	(2 958 590)	277 688	(2 247 978)
<b>Stan na 31 grudnia 2016 r.</b>		<b>20 635</b>	<b>1 045 400</b>	<b>49 213</b>	<b>(5 157)</b>	<b>277 688</b>	<b>1 387 779</b>

# CZEŚĆ 2

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE



# Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

## NOTA 1A

### WARTOŚCI NIEMATERIALNE [TYS. PLN]

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2017 r.

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:</b>	<b>232</b>	<b>281</b>
- oprogramowanie komputerowe	156	235
<b>Wartości niematerialne w budowie</b>	<b>848</b>	<b>-</b>
<b>Wartości niematerialne razem</b>	<b>1 080</b>	<b>281</b>

## NOTA 1B

### ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2017 - 31.12.2017	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>5 656</b>	<b>800</b>	<b>6 456</b>
Zwiększenia	13	121	134
- z tytułu zakupu	13	121	134
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>5 669</b>	<b>921</b>	<b>6 590</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(5 421)</b>	<b>(754)</b>	<b>(6 175)</b>
Amortyzacja za okres	(92)	(91)	(183)
- z tytułu planowania	(92)	(91)	(183)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5 513)</b>	<b>(845)</b>	<b>(6 358)</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>156</b>	<b>76</b>	<b>232</b>

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez Spółkę 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 31.12.2017 r. nie są amortyzowane.

### ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

za okres od 01.01.2016 – 31.12.2016	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>5 435</b>	<b>711</b>	<b>6 146</b>
Zwiększenia z tytułu zakupu	221	115	336
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(26)	(26)
<b>Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>5 656</b>	<b>800</b>	<b>6 456</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(5 327)</b>	<b>(659)</b>	<b>(5 986)</b>
Amortyzacja za okres	(94)	(95)	(189)
- z tytułu planowania	(94)	(121)	(215)
- z tytułu sprzedaży	-	26	26
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5 421)</b>	<b>(754)</b>	<b>(6 175)</b>
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>235</b>	<b>46</b>	<b>281</b>

### NOTA 2A

#### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.		
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>4 883</b>	<b>4 892</b>
- grunty	252	160
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 670	2 297
- urządzenia techniczne i maszyny	211	120
- środki transportu	959	1 877
- inne środki trwałe	791	438
<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>-</b>	<b>139</b>
<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>4 883</b>	<b>5 031</b>

## NOTA 2B

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH  
[TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2017 - 31.12.2017	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>165</b>	<b>2 791</b>	<b>4 998</b>	<b>6 673</b>	<b>3 420</b>	<b>18 047</b>
Zwiększenia	93	457	397	1	739	1 687
- z tytułu zakupu	93	457	397	1	739	1 687
- z tytułu przeniesienia z zapasów	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(263)	(3 377)	(22)	(3 662)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(263)	(3 377)	(22)	(3 662)
<b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>258</b>	<b>3 248</b>	<b>5 132</b>	<b>3 297</b>	<b>4 137</b>	<b>16 072</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(494)</b>	<b>(4 878)</b>	<b>(4 796)</b>	<b>(2 982)</b>	<b>(13 155)</b>
Amoryzacja za okres	(1)	(84)	(43)	2 458	(364)	1 966
- z tytułu amortyzacji	(1)	(84)	(304)	(623)	(385)	(1 397)
- zmniejszenie z tytułu sprzedaży	-	-	261	3 081	21	3 363
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(6)</b>	<b>(578)</b>	<b>(4 921)</b>	<b>(2 338)</b>	<b>(3 346)</b>	<b>(11 189)</b>
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>252</b>	<b>2 670</b>	<b>211</b>	<b>959</b>	<b>791</b>	<b>4 883</b>

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi 477 tys. zł.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH  
[TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2016 - 31.12.2016	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>168</b>	<b>3 263</b>	<b>4 900</b>	<b>9 514</b>	<b>3 380</b>	<b>21 225</b>
Zwiększenia	64	231	228	11	173	707
- z tytułu zakupu	-	-	228	11	173	412
- z tytułu przeniesienia z zapasów	64	231	-	-	-	295
Zmniejszenia	(67)	(703)	(130)	(2 852)	(133)	(3 885)
- z tytułu sprzedaży	(67)	(703)	(130)	(2 852)	(133)	(3 885)
<b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>165</b>	<b>2 791</b>	<b>4 998</b>	<b>6 673</b>	<b>3 420</b>	<b>18 047</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(504)</b>	<b>(4 779)</b>	<b>(6 238)</b>	<b>(2 754)</b>	<b>(14 280)</b>
Amoryzacja za okres	-	10	(99)	1 442	(228)	1 125
- z tytułu amortyzacji	(1)	(80)	(226)	(1 112)	(248)	(1 667)
- z tytułu sprzedaży	1	90	127	2 554	20	2 792
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(5)</b>	<b>(494)</b>	<b>(4 878)</b>	<b>(4 796)</b>	<b>(2 982)</b>	<b>(13 155)</b>
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>160</b>	<b>2 297</b>	<b>120</b>	<b>1 877</b>	<b>438</b>	<b>4 892</b>

## NOTA 3A

Nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje na moment ujęcia w księgach według ceny nabycia / kosztu 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 31.12.2017 r.

## ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu</b>	<b>5 648</b>	<b>6 285</b>
<b>- zwiększenia z tytułu:</b>	-	2 765
- przeniesienie z zapasów	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	-	2 765
<b>- zmniejszenia z tytułu:</b>	<b>(3 436)</b>	<b>(3 402)</b>
- sprzedaż	(1 670)	(3 402)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	(1 766)	-
<b>Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu</b>	<b>2 212</b>	<b>5 648</b>

## NOTA 3B

## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	475	529
bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(442)	(470)
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]

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych</b>		
- w jednostkach zależnych	927 796	2 328 625
- w jednostkach współzależnych	-	-
- w jednostkach stowarzyszonych	-	-
<b>Razem</b>	<b>927 796</b>	<b>2 328 625</b>



## NOTA 4B

## ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>2 328 625</b>	<b>464 167</b>
- akcje i udziały	2 328 625	464 167
<b>Zwiększenia z tytułu:</b>	<b>42 765</b>	<b>3 058 040</b>
- zakupu udziałów	41 524	2 088 862
- podwyższenia kapitału	1 241	969 178
- odpisu aktualizującego wartość aktywów *		-
<b>Zmniejszenia z tytułu:</b>	<b>(1 443 594)</b>	<b>(1 193 582)</b>
- sprzedaż udziałów	(93)	(1 168 162)
- obniżenia kapitału	(1 435 917)	(21 000)
- likwidacja spółki	(4)	
- odpisu aktualizującego wartość aktywów	(7 580)	(4 420)
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>927 796</b>	<b>2 328 625</b>
- akcje i udziały	927 796	2 328 625
	10 897	

W 2017 r. Spółka nabyła udziały następujących spółek:

- Elektrownia RE Sp. z o.o. (wartość 35 925 tys. PLN)
- Rosehill Investments Sp. z o.o. (wartość 9 tys. PLN)
- Projekt Echo - 132 Sp. z o.o. (wartość 5 314 tys. PLN)
- GRO Nieruchomości Sp. z o.o. (wartość 10 tys. PLN).

W 2017 r. Spółka zbyła udziały następujących spółek:

- Echo Investment Ukraina LLC (wartość 0 PLN)
- Villea Investments Sp. z o.o. (wartość 13 tys. PLN)
- Rosehill Investments Sp. z o.o. (wartość 9 tys. PLN)
- City Space - SPV 3 Sp. z o.o. (wartość 0 PLN)
- City Space - SPV 2 Sp. z o.o. (wartość 0 PLN)
- City Space - SPV 1 Sp. z o.o. (wartość 0 PLN)
- Echo Innovations - PE-99 Sp. z o.o. Sp.K. (wartość 10 PLN)
- EI P Project Cyp-1 LTD (wartość 0 PLN)
- Projekt - Pamiątkowo Sp. z o.o. (wartość 51 tys. PLN)
- Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. (wartość 10 tys. PLN).

W 2017 r. Spółka podwyższyła i opłaciła kapitał w następujących jednostkach zależnych:

- Projekt Echo - 130 Sp. z o.o. (wartość 10 tys. PLN)
- Echo - Klimt House Sp. z o.o. (wartość 31 tys. PLN)
- Mena Investment Sp. z o.o. (wartość 1 175 tys. PLN)
- Echo - Pod Klonami Sp. z o.o. (wartość 20 tys. PLN)
- Projekt 139 - GE Sp. z o.o. Sp.K. (wartość 1 tys. PLN)
- Projekt 140 - GE Sp. z o.o. Sp.K. (wartość 1 tys. PLN)
- Projekt 141 - GE Sp. z o.o. Sp.K. (wartość 1 tys. PLN)
- Projekt 142 - GE Sp. z o.o. Sp.K. (wartość 1 tys. PLN)
- Projekt 143 - GE Sp. z o.o. Sp.K. (wartość 1 tys. PLN).

W 2017 r. Spółka obniżyła kapitał w jednostce zależnej:

- Echo Prime Assets BV (wartość 1 435 917 tys. PLN)

W 2017 r. Spółka zlikwidowała następujące jednostki zależne:

- EI Option S.A. (wartość 0 PLN)
- GP Development SARL (wartość 4 tys. PLN).

## NOTA 4C

## ZASTAWY NA UDZIAŁACH I AKCJACH

Przedmiot zastawu	Wartość zastawu	Opis
Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	101 mln EUR	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Bank Zachodni WBK S.A.
Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	18 mln PLN	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Bank Zachodni WBK S.A.
Projekt Echo 131 Sp. z o.o.	37 mln EUR	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.K. przez BGZ BNP Paribas S.A.
Projekt Echo 131 Sp. z o.o.	5 mln PLN	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.K. przez BGZ BNP Paribas S.A.
Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	48 mln EUR	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A.
Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	9 mln PLN	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A.
Oxygen - Projekt Echo 95 Sp. z o.o. Sp. K.A.	26 mln EUR	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Oxygen - Projekt Echo 125 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na akcjach.
Projekt Echo 95 Sp. z o.o.	26 mln EUR	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Oxygen - Projekt Echo 125 Sp. z o.o. Sp.K. przez Nordea Bank Polski S.A. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na akcjach.
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.KA	26 mln EUR	Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Outlet Park - Projekt Echo 125 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO BP S.A. Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na akcjach.

## NOTA 4D

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
<b>AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH</b>											
1	<b>Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
2	<b>Echo - Aurus Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 439	-	-	-	199 439	99,9925%	99,9925%	brak
3	<b>Princess Investment Sp. z o.o.</b>	Kielce	roboty budowlane zwią- zane ze wznoszeniem budynków	5 063	(5 063)	-	(5 063)	-	99,9875%	99,9875%	brak
4	<b>Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0059%	0,0059%	brak
5	<b>PPR - Projekt Echo - 77 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
6	<b>Echo - SPV 7 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
7	<b>Grupa Echo Sp. z o.o.</b>	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działal- ności gospodarczej i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
8	<b>Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak
9	<b>Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	działalność rachunkowo - księgową	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
10	<b>Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak
11	<b>Echo - Arena Sp. z o.o.</b>	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, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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	<b>Echo – Galaxy Sp. z o.o.</b>	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budyneków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
13	<b>Echo – Opolska Biznes Park Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
14	<b>Projekt Saska Sp. z o.o.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)		(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
15	<b>Echo – Advisory Services Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(15)	(85)	(100)	-	99,00%	99,00%	brak
16	<b>Echo – Klimt House Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	81	(50)	(31)	(81)	-	99,00%	99,00%	brak
17	<b>Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(71)		(71)	29	99,00%	99,00%	brak
18	<b>Echo Investment Hungary Ingatlan- hasznosito Kft..</b>	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(80 207)	(5 975)	(86 182)	2 948	100,00%	100,00%	brak
19	<b>Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	-		-	451	99,90%	99,90%	brak
20	<b>Echo – Klimt House Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	(200)		(200)	301	99,90%	99,90%	brak
21	<b>Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-		-	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
22	<b>Echo Projekt Management Ingatlan- hasznosito Kft.</b>	Budapeszt	zarządzanie nierucho- mościami	2 126	(2 126)		(2 126)	-	100,00%	100,00%	brak
23	<b>53 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0504%	0,0504%	brak
24	<b>Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(49)		(49)	1	0,0128%	0,0128%	brak
25	<b>Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0651%	0,0651%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
26	<b>Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
27	<b>Projekt Naramowice – Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-	-	-	63 753	0,0319%	0,0319%	brak
28	<b>Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak
29	<b>Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
30	<b>Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)	-	(76)	18	99,90%	99,90%	brak
31	<b>Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
32	<b>Metropolis – Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,000050%	0,000050%	brak
33	<b>Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków	16	-	-	-	16	100,00%	100,00%	brak
34	<b>Echo Investment Projekt Management SRL</b>	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 987	(3 957)	(102)	(4 059)	928	99,9998%	99,9998%	brak
35	<b>Barconsel Holdings Limited</b>	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	(374 306)	-	(374 306)	26	25,3996%	25,3996%	brak
36	<b>Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	61	(33)	-	(33)	28	99,80%	99,80%	brak
37	<b>Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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	<b>Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	97	(42)		(42)	55	99,80%	99,80%	brak
39	<b>Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	31		(31)	(31)	-	99,90%	99,90%	brak
40	<b>Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-		-	2	0,000042%	0,000042%	brak
41	<b>Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	10	-		-	10	99,00%	99,00%	brak
42	<b>Projekt CS Sp. z o.o.</b>	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	(43)		(43)	79	99,00%	99,00%	brak
43	<b>Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-		-	11	100,00%	100,00%	brak
44	<b>Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-		-	-	0,0040%	0,0040%	brak
45	<b>Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. K.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1 251	-		-	1 251	99,00%	99,00%	brak
46	<b>Projekt Echo – 100 Sp. z o.o.</b>	Kielce	działalność rachunkowo – księgową	63	(27)		(27)	36	100,00%	100,00%	brak
47	<b>Mena Investments Sp.z o.o.</b>	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	1 280	(105)	(1 175)	(1 280)	-	99,00%	99,00%	brak
48	<b>Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(50)		(50)	-	99,90%	99,90%	brak
49	<b>Echo – Babka Tower Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(35)		(35)	16	100,00%	100,00%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
50	<b>Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.</b>	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
51	<b>Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	61	(50)	-	(50)	11	99,9980%	99,9980%	brak
52	<b>Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	0,0040%	0,0040%	brak
53	<b>Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	0,0040%	0,0040%	brak
54	<b>Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	24	-	-	-	24	0,0040%	0,0040%	brak
55	<b>Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(29)	-	(29)	21	100,00%	100,00%	brak
56	<b>Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
57	<b>Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
58	<b>Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(36)	(36)	14	100,00%	100,00%	brak
59	<b>Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
60	<b>Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
61	<b>Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
62	<b>Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
63	<b>Pure Systems Sp. z o.o.</b>	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpie- czeniowej i funduszków emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
64	<b>Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	(29)		(29)	72	99,95%	99,95%	brak
65	<b>Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
66	<b>Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
67	<b>Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
68	<b>Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
69	<b>Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
70	<b>Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	-	(20)	(20)	5	99,80%	99,80%	brak
71	<b>Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
72	<b>Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
73	<b>Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
74	<b>Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
75	<b>Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
76	<b>Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak



## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
77	<b>Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	(36)	(36)	15	99,90%	99,90%	brak
78	<b>Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	-	(31)	(31)	10	100,00%	100,00%	brak
79	<b>Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(21)	(21)	10	100,00%	100,00%	brak
80	<b>Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 373	-	-	-	5 373	100,00%	100,00%	brak
81	<b>Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.</b>	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	1,00%	1,00%	brak
82	<b>Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
83	<b>Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
84	<b>Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
85	<b>Projekt Echo – 136 Sp. z o.o Sp. K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	99,00%	99,00%	brak
86	<b>Selmer Investments Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak
87	<b>Selmer Investments Sp. K.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	14	-	-	-	14	100,00%	100,00%	brak
88	<b>Cornwall Investments Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
89	<b>Cornwall Investments Sp. K.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	15	-		-	15	100,00%	100,00%	brak
90	<b>City Space – GP Sp. z o.o.</b>	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37		(37)	(37)	-	100,00%	100,00%	brak
91	<b>City Space – Management Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnia- niem pracowników	37	(37)		(37)	-	100,00%	100,00%	brak
92	<b>Echo Prime Assets BV</b>	Amsterdam	działalność firm central- nych (head offices) i hol- dingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	406 605	-		-	406 605	100,00%	100,00%	brak
93	<b>Elektrownia RE Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
94	<b>Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
95	<b>Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
96	<b>Projekt 141 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
97	<b>Projekt 142 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
98	<b>Projekt 143 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
99	<b>GRO Nieruchomości Sp. z o.o.</b>	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
<b>Razem</b>				<b>1 423 477</b>	<b>(488 101)</b>	<b>(7 580)</b>	<b>(495 681)</b>	<b>927 796</b>			

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
<b>AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH</b>											
1	<b>SPC S.A.</b>	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
<b>Razem</b>				<b>34</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>			
<b>AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM</b>				<b>1 423 511</b>	<b>(488 135)</b>	<b>(7 580)</b>	<b>(495 715)</b>	<b>927 796</b>			

W tabeli zaprezentowano 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 31.12.2017 r. w pozycji „Aktualizacja wartości inwestycji” w przychodach / kosztach finansowych. W kosztach znalazła się kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wysokości 7 580 tys. zł.

Zgodnie z MSR 12 par. 44, aktywo dotyczące udziałów w jednostkach zależnych Spółka przeanalizowała i rozwiązała 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, za wyjątkiem spółek: Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. i Projekt Saska Sp. z o.o.

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
<b>AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH</b>											
1	<b>Projekt Echo - 93 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
2	<b>Echo - Aurus Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 439	-	-	-	199 439	99,99%	99,99%	brak
3	<b>Princess Investment Sp. z o.o.</b>	Kielce	roboty budowlane zwią- zane ze wznoszeniem budynków	5 063	(2 663)	(2 400)	(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
4	<b>Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,01%	0,01%	brak
5	<b>PPR - Projekt Echo - 77 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
6	<b>Echo - SPV 7 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
7	<b>Grupa Echo Sp. z o.o.</b>	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działal- ności gospodarczej i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
8	<b>Kielce - Projekt Echo 129 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak
9	<b>Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	działalność rachunkowo - księgową	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
10	<b>Malta Office Park - Projekt Echo - 96 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
11	<b>Echo – Arena Sp. z o.o.</b>	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wnoszeniem budynków	1 008	-	(1 008)	(1 008)	-	99,9500%	99,9500%	brak
12	<b>Echo – Galaxy Sp. z o.o.</b>	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wnoszeniem budynków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
13	<b>Echo – Opolska Biznes Park Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-	-	-	52	100,0000%	100,0000%	brak
14	<b>Projekt Saska Sp. z o.o.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,0000%	95,0000%	brak
15	<b>Echo – Advisory Services Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(15)	-	(15)	85	99,00%	99,00%	brak
16	<b>Echo – Klimt House Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(15)	(35)	(50)	1	99,00%	99,00%	brak
17	<b>Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(14)	(57)	(71)	29	99,00%	99,00%	brak
18	<b>Echo Investment Hungary Ingatlan- hasznosito Kft.</b>	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(80 207)	-	(80 207)	8 923	100,00%	100,00%	brak
19	<b>Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	-	-	-	451	99,90%	99,90%	brak
20	<b>Echo – Klimt House Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	-	(200)	(200)	301	99,9000%	99,9000%	brak
21	<b>Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	100,00%	100,00%	brak
22	<b>Echo Projekt Management Ingatlan- hasznosito Kft.</b>	Budapeszt	zarządzanie nierucho- mościami	2 126	(2 126)	-	(2 126)	-	100,00%	100,00%	brak
23	<b>53 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,05%	0,05%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
24	<b>Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	(49)	(49)	1	0,01%	0,01%	brak
25	<b>Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,07%	0,07%	brak
26	<b>Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,01%	0,01%	brak
27	<b>Projekt Naramowice – Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	roboty budowlane zwią- zane ze wznoszeniem budyneków	63 753	-	-	-	63 753	0,03%	0,03%	brak
28	<b>Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	brak
29	<b>Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	brak
30	<b>Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	-	-	-	94	99,90%	99,90%	brak
31	<b>Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	-	(14)	36	99,90%	99,90%	brak
32	<b>Metropolis – Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak
33	<b>Echo Investment Ukraina LLC</b>	Kijów	zarządzanie nierucho- mościami	666	(610)	-	(610)	56	100,00%	100,00%	brak
34	<b>Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budyneków	16	-	-	-	16	100,0000%	100,0000%	brak
35	<b>Echo Investment Projekt Management SRL</b>	Brasov	zarządzanie nierucho- mościami	4 987	(3 914)	(43)	(3 957)	1 030	99,9998%	99,9998%	brak
36	<b>EI Projekt Cyp – 1 Limited</b>	Nikozja	działalność firm cen- tralnych (head offices) i holdingów	56 028	(56 028)	-	(56 028)	-	99,9900%	99,9900%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
37	<b>Barconsel Holdings Limited</b>	Nikożja	działalność firm cen- tralnych (head offices) i holdingów	374 332	(374 306)	-	(374 306)	26	25,3996%	25,3996%	brak
38	<b>Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	61	-	(33)	(33)	28	99,8000%	99,8000%	brak
39	<b>Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	26	-	-	-	26	99,8000%	99,8000%	brak
40	<b>Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	97	-	(42)	(42)	55	99,8000%	99,8000%	brak
41	<b>Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	11	-	-	-	11	99,9000%	99,9000%	brak
42	<b>Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,0000%	0,0000%	brak
43	<b>Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,0000%	99,0000%	brak
44	<b>Projekt CS Sp. z o.o.</b>	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	-	(43)	(43)	79	99,0000%	99,0000%	brak
45	<b>Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	100,00%	100,00%	brak
46	<b>Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%	brak
47	<b>Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. K.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1 251	-	(76)	(76)	1 175	99,00%	99,00%	brak
48	<b>Projekt Echo – 100 Sp. z o.o.</b>	Kielce	działalność rachunkowo – księgową	63	-	(27)	(27)	36	100,00%	100,00%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
49	<b>Mena Investments Sp.z o.o.</b>	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	105	-	(105)	(105)	-	99,0000%	99,0000%	brak
50	<b>Echo Innovations – Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	52	-	(42)	(42)	10	99,80%	99,80%	brak
51	<b>Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	-	(50)	(50)	-	99,9000%	99,9000%	brak
52	<b>Echo – Babka Tower Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	(35)	(35)	16	100,00%	100,00%	brak
53	<b>Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.</b>	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
54	<b>Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	61	-	(50)	(50)	11	100,00%	100,00%	brak
55	<b>Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	0,00%	0,00%	brak
56	<b>Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	0,00%	0,00%	brak
57	<b>Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	24	-	-	-	24	0,00%	0,00%	brak
58	<b>Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.</b>	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	51	-	-	-	51	100,00%	100,00%	brak
59	<b>Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(29)	(29)	21	100,00%	100,00%	brak
60	<b>Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,0000%	100,0000%	brak



## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
61	<b>Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,0000%	100,0000%	brak
62	<b>Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
63	<b>Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(30)	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
64	<b>Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,00%	100,00%	brak
65	<b>Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(30)	(30)	20	100,0000%	100,0000%	brak
66	<b>Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.</b>	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-		-	50	100,0000%	100,0000%	brak
67	<b>Pure Systems Sp. z o.o.</b>	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpie- czeniowej i funduszów emerytalnych	1				1	99,9000%	99,9000%	brak
68	<b>Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	-	(29)	(29)	72	99,9500%	99,9500%	brak
69	<b>Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,0000%	100,0000%	brak
70	<b>Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
71	<b>Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
72	<b>Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,8300%	99,8300%	brak
73	<b>Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak
74	<b>Projekt Echo – 117 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	99,83%	99,83%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
75	<b>Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	26	-	-	-	26	99,80%	99,80%	brak
76	<b>Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,0000%	100,0000%	brak
77	<b>Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,0000%	100,0000%	brak
78	<b>Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,0000%	100,0000%	brak
79	<b>Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
80	<b>Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
81	<b>Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
82	<b>Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,90%	99,90%	brak
83	<b>Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
84	<b>Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
85	<b>Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	100,00%	100,00%	brak
86	<b>Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.</b>	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	1,00%	1,00%	brak
87	<b>Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
88	<b>Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
89	<b>Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
90	<b>EI Option S.A.</b>	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	14 060	(14 060)	-	(14 060)	-	100,00%	100,00%	brak
91	<b>Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. Sp.K.</b>	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	-	6	99,00%	99,00%	brak
92	<b>Villea Investments Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	13	-	-	-	13	100,00%	100,00%	brak
93	<b>Selmer Investments Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak
94	<b>Selmer Investments Sp.K.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	14	-	-	-	14	100,00%	100,00%	brak
95	<b>Cornwall Investments Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak
96	<b>Cornwall Investments Sp. K.</b>	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	15	-	-	-	15	100,00%	100,00%	brak
97	<b>City Space – SPV 2 Sp. z o.o.</b>	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-	-	-	37	100,00%	100,00%	brak
98	<b>City Space – SPV 3 Sp. z o.o.</b>	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-	-	-	37	100,00%	100,00%	brak
99	<b>City Space – GP Sp. z o.o.</b>	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-	(37)	(37)	-	100,00%	100,00%	brak
100	<b>City Space – Management Sp. z o.o.</b>	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnia- niem pracowników	37	-	(37)	(37)	-	100,00%	100,00%	brak

## UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2016 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
101	<b>City Space - SPV 1 Sp. z o.o.</b>	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	-	-	-	37	100,00%	100,00%	brak
102	<b>Echo Prime Assets BV</b>	Amsterdam	działalność firm central- nych (head offices) i hol- dingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	1 842 522	-	-	-	1 842 522	100,00%	100,00%	brak
				2 887 503	(554 391)	(4 487)	(558 878)	2 328 625			
<b>AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH</b>											
1	<b>SPC S.A.</b>	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
				<b>34</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>			
<b>AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM</b>				<b>2 887 537</b>	<b>(554 425)</b>	<b>(4 487)</b>	<b>(558 912)</b>	<b>2 328 625</b>			

## NOTA 5

## DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
przekazane zaliczki	-	-
certyfikaty inwestycyjne	1 720 411	-
zaliczki na poczet udziałów	-	-
należności za wykup certyfikatów i sprzedaż udziałów	-	160
<b>Długoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>1 720 411</b>	<b>160</b>

21 grudnia 2017 r. Spółka nabyła od Echo Prime Assets B.V. 200 imiennych certyfikatów inwestycyjnych serii A i 1 492 074 serii B wyemitowanych przez Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty za kwotę 424 740 784,32 EUR. Zyski osiągnięte przez spółkę EPA B.V. ze sprzedaży Certyfikatów zostały wypłacone Spółce w tym samym dniu tytułem dywidendy w łącznej kwocie 129 966 343,91 EUR, z tym że dywidenda została częściowo wypłacona w gotówce i częściowo przez potrącenie z należnością EPA B.V. z tytułu ceny sprzedaży certyfikatów.

Ponadto, 21 grudnia 2017 r. Echo Investment S.A. dokonało odpłatnego zbycia 325 756 405 udziałów spółki EPA B.V. w celu umorzenia. Wynagrodzenie należne Spółce z tytułu zbycia udziałów EPA B.V. zostało potrącone z pozostałą częścią ceny sprzedaży Certyfikatów. Całość zobowiązania Spółki z tytułu ceny zakupu certyfikatów została rozliczona stosownie do zawartego 21 grudnia 2017 r. między Spółką a EPA B.V. porozumienia o potrąceniu.

## NOTA 6

## UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
W jednostkach zależnych	1 339	-
W pozostałych jednostkach	11 148	9 479
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe razem</b>	<b>12 487</b>	<b>9 479</b>

Pożyczki nie są wyceniane w wartości godziwej, ale wycena zamortyzowanym

kosztem nie odbiega istotnie od wyceny godziwej.

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK NA 31.12.2017 R.**

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.	10 687	WIBOR 3M + marża	31.05.2023
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	1 335	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
<b>Razem</b>	<b>12 022</b>		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata ich wartości.

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 R.**

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.	9 400	WIBOR 3M + marża	31.05.2023
<b>Razem</b>	<b>9 400</b>		

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

	1.01.2017– 31.12.2017	1.01.2016– 31.12.2016
<b>Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:</b>	<b>39 751</b>	<b>46 731</b>
- instrumenty finansowe	(17)	8
- nieruchomości inwestycyjne	178	703
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(799)	(1 504)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	332	(628)
- strata podatkowa	988	2 047
- zapasy	6 840	10 365
- udziały i akcje	35 074	34 234
- pozostałe	(2 845)	1 506
<b>Zwiększenia:</b>	<b>11 571</b>	<b>2 505</b>
- instrumenty finansowe	13	-
- nieruchomości inwestycyjne	335	-
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	705
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	960
- strata podatkowa	9 256	-
- zapasy	-	-
- udziały i akcje	-	840
- pozostałe	1 967	-
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(36 956)</b>	<b>(9 485)</b>
- instrumenty finansowe	-	(25)
- nieruchomości inwestycyjne	-	(525)
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(610)	-
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(232)	-
- strata podatkowa	-	(1 059)
- zapasy	(1 040)	(3 525)
- udziały i akcje	(35 074)	-
- pozostałe	-	(4 351)
<b>Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu:</b>	<b>14 366</b>	<b>39 751</b>
- instrumenty finansowe	(4)	(17)
- nieruchomości inwestycyjne	513	178
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 409)	(799)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	100	332
- strata podatkowa	10 244	988
- zapasy	5 800	6 840
- udziały i akcje	-	35 074
- pozostałe	(878)	(2 845)

## NOTA 8A

## ZAPASY [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
Półprodukty i produkty w toku	147 172	267 275
Produkty gotowe	76 224	60 197
Towary	6 026	23 165
<b>Razem</b>	<b>229 422</b>	<b>350 637</b>

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. W hierarchii wartości godziwej zapasom Spółka przyporządkowała poziom 2. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu, albo 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 nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

Pozycja „Towary” zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.

## NOTA 8B

## ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(6 925)	(1 289)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	22 663	17 040
<b>Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy</b>	<b>15 738</b>	<b>15 751</b>

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania. Wartość zapasów rozpoznanych jako przychód / koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

Zmiana odpisu aktualizującego wartość zapasów w 2017 r. dotyczy m.in. projektów mieszkaniowych Grota-Roweckiego we Wrocławiu, Las Młociński w Warszawie i nieruchomości Kirkor w Warszawie. Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów na 31 grudnia 2017 r. wyniosła 15 738 tys. zł (na 31 grudnia 2016 r. - 15 751 tys. zł).



## NOTA 9A

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Należności od jednostek zależnych</b>	<b>103 032</b>	<b>113 826</b>
Handlowe, o okresie spłaty:	48 847	66 653
- do 12 miesięcy	48 847	66 653
Inne:	54 185	47 173
- z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych	54 596	47 173
<b>Odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>98 757</b>	<b>21 862</b>
Handlowe, o okresie spłaty:	15 317	9 708
- do 12 miesięcy	15 317	9 708
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatku dochodowego	-	-
Inne:	80 465	6 293
- kaucje zapłacone	12 947	247
- należności za wykup certyfikatów	62 365	-
Zaliczki na dostawy	2 975	5 861
<b>Odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek</b>	<b>(264)</b>	<b>(205)</b>
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem</b>	<b>201 789</b>	<b>135 688</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności razem	(264)	(205)
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem</b>	<b>202 053</b>	<b>135 893</b>

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od wartości bilansowej.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31.12.2017 r. nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz usług realizacji inwestycji. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą najemców. Płatności zabezpieczone są kaucjami. Wartość kaucji na 31.12.2017 r. wynosi 53 tys. zł (na 31.12.2016 r. – 134 tys. zł).

## NOTA 9B

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

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>205</b>	<b>701</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>108</b>	<b>32</b>
- z tytułu utworzenia odpisu	108	32
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(49)</b>	<b>(528)</b>
- z tytułu spłaty	-	-
- z tytułu rozwiązania	(49)	(528)
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>264</b>	<b>205</b>

Odpis aktualizujący wartość należności został wykazany w pozycji „Pozostałe przychody / koszty operacyjne” w rachunku zysków i strat Spółki.

Bazując na historycznych doświadczeniach i oczekiwaniach względem przyszłych przepływów pieniężnych, Spółka tworzy odpis aktualizujący należności:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku – na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok – w wysokości 50% należności.

## NOTA 9C

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>W walucie polskiej</b>	<b>202 045</b>	<b>135 893</b>
<b>W walutach obcych, po przeliczeniu na PLN</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
- jednostka/waluta EUR	-	-
- tys. PLN	-	-
- jednostka/waluta USD	2	-
- tys. PLN	8	-
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem</b>	<b>202 053</b>	<b>135 893</b>

## NOTA 9D

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

	31.12.2017	31.12.2016
do 1 miesiąca	29 295	53 113
1-3 miesięcy	26 298	19 167
3-6 miesięcy	-	584
6-12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
należności przeterminowane	8 835	3 702
<b>Należności handlowe razem (brutto)</b>	<b>64 428</b>	<b>76 566</b>
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(264)	(205)
<b>Należności handlowe razem (netto)</b>	<b>64 164</b>	<b>76 361</b>

## NOTA 9E

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

	31.12.2017	31.12.2016
do 1 miesiąca	5 193	3 221
1-3 miesięcy	2 185	115
3-6 miesięcy	1 141	133
6-12 miesięcy	104	56
powyżej 12 miesięcy	212	177
<b>Należności handlowe, przeterminowane razem (brutto)</b>	<b>8 835</b>	<b>3 702</b>
odpisy aktualizujące i wycena wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(264)	(205)
<b>Należności handlowe, przeterminowane razem (netto)</b>	<b>8 571</b>	<b>3 497</b>

## NOTA 9F

**NALEŻNOŚCI HANDLOWE BRUTTO [TYS. PLN]**

	31.12.2017	31.12.2016
Należności bieżące bez utraty wartości	55 593	72 864
Należności przeterminowane bez utraty wartości	8 571	3 497
Należności przeterminowane z utratą wartości	264	205
<b>Razem</b>	<b>64 428</b>	<b>76 566</b>

## NOTA 9G

## NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Należności sporne</b>	-	-
Inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>8 835</b>	<b>3 702</b>
Handlowe	8 835	3 702
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	8 571	3 497

## NOTA 10A

## UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
<b>W jednostkach zależnych</b>		
- udzielone pożyczki	307 859	73 272
- odsetki	6 950	10 898
	<b>314 809</b>	<b>84 170</b>
<b>W pozostałych jednostkach</b>		
- udzielone pożyczki	1 444	-
- odsetki	-	-
	<b>1 444</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>316 253</b>	<b>84 170</b>

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami i odpisem aktualizującym.

## NOTA 10B

## UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
W walucie polskiej	281 530	82 255
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	34 723	1 915
<b>Razem</b>	<b>316 253</b>	<b>84 170</b>

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

**PODSTAWOWE DANE O NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH  
BEZ ODSETEK I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 31.12.2017 [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft..	32 376	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Echo-Project-Management Ingatlanhasznosito Kft..	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Barconsel Holdings Ltd.	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2018
City Space Management Sp. z o.o	29	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
City Space - SPV 2 Sp. z o.o	4 050	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
City Space - SPV 3 Sp. z o.o	498	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
Elektrownia Sp. z o.o.	109	WIBOR 3M + marża	30.06.2018
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	34 277	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
Projekt Echo - 136 Sp.K	79 920	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	670	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Pure System Sp. z o.o.	1 000	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	73 600	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Echo Aurus Sp. z o.o.	80 980	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Tryton - Projekt Echo - 127 Sp.K.	1 600	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
<b>Razem</b>	<b>309 987</b>		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego 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.

**PODSTAWOWE DANE O NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH  
BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft..	31 405	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo Prime Assets BV	830	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo-Project-Management Ingatlanhasznosito Kft..	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
EI Project Cyp-1 Ltd.	50 719	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Development Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Office Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Retail Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Barconsel Holdings Ltd.	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
Cogl II Poland Limited Sp. z o.o.	498	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Cogl Poland Limited Sp. z o.o.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Compass Offices Management Poland Limited Sp. z o.o.	29	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
<b>Razem</b>	<b>88 911</b>		

## NOTA 11A

## ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20 771	20 884
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	228 079	21 542
<b>Razem</b>	<b>248 850</b>	<b>42 426</b>

Spółka na 31.12.2017 r. posiadała środki pieniężne w renomowanych bankach głównie DNB Nord i PKO BP. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego

związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

## NOTA 11B

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

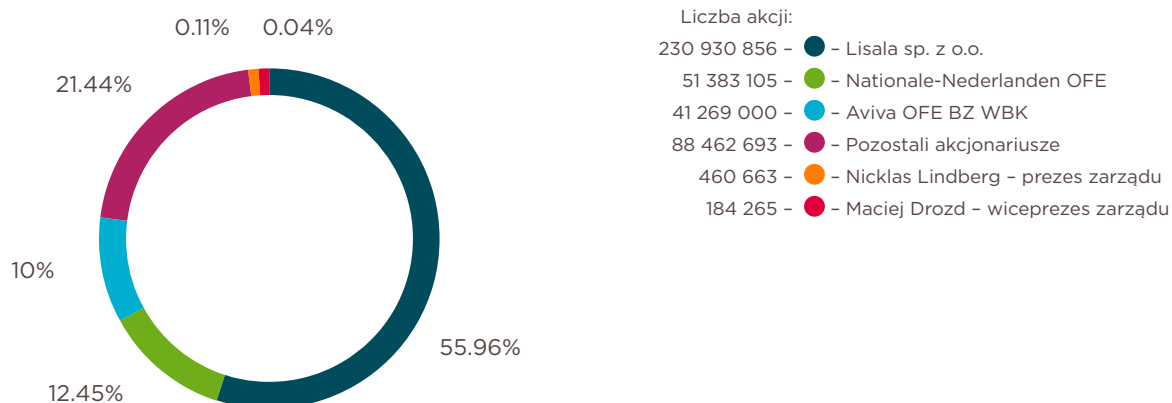
	31.12.2017	31.12.2016
W walucie polskiej	80 131	36 181
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	168 719	6 245
- jednostka/waluta EUR	40 448	1 404
- tys. PLN	168 705	6 210
- jednostka/waluta USD	4	8
- tys. PLN	14	35
<b>Razem</b>	<b>248 850</b>	<b>42 426</b>

## NOTA 12

## 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. PLN]
A, B, C, D, E, F	na okaziciela	brak	412 690 582	20 635
<b>Liczba akcji razem</b>			<b>412 690 582</b>	
<b>Kapitał zakładowy razem</b>				<b>20 635</b>

**AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A.  
NA 31.12.2017 R.**

**NOTA 13**
**KAPITAŁ ZAPASOWY [TYS. PLN]**

	31.12.2017	31.12.2016
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	731 406	937 752
Inny	22	22
<b>Razem</b>	<b>839 054</b>	<b>1 045 400</b>

**NOTA 13A**
**ZMIANA STANU NA KAPITALE REZERWOWYM [TYS. PLN]**

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>49 213</b>	<b>555 763</b>
Zmiany w okresie	-	-
- kapitał zapasowy	270 366	400 000
- zaliczka na poczet dywidendy	-	(906 550)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>319 579</b>	<b>49 213</b>

## NOTA 13B

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

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>270 366</b>	<b>2 953 433</b>
Zmiany w okresie		(2 958 650)
- korekty wyniku z lat ubiegłych	2 165	-
- podział wyniku z lat ubiegłych	(270 366)	(2 958 650)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 165</b>	<b>(5 217)</b>

## NOTA 14A

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wobec jednostek zależnych</b>	-	-
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>		
- otrzymane zaliczki	-	-
- otrzymane kaucje	577	935
- kredyt	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	835 229	675 163
<b>Razem</b>	<b>835 806</b>	<b>676 098</b>

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.

## NOTA 14B

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

	31.12.2017	31.12.2016
1-3 lata	258 357	580 963
3-5 lat	577 449	94 962
Powyżej 5 lat	-	173
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>835 806</b>	<b>676 098</b>
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	5,17%	5,12%

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



## NOTA 14C

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

	31.12.2017	31.12.2016
W walucie polskiej	835 806	676 098
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
<b>Razem</b>	<b>835 806</b>	<b>676 098</b>

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSR 39. 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.

## NOTA 14D

**LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2017 R.**

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
<b>PKO BP S.A.</b>	Warszawa	75 000		WIBOR 1M + marża	31.10.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Alior Bank S.A.*</b>	Warszawa	50 000	50 000	WIBOR 3M + marża	30.01.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>BZ WBK S.A.**</b>	Wrocław	75 000	-	WIBOR 1M + marża	30.07.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Raiffeisen Bank Polska S.A ***</b>	Wrocław	62 000	-	WIBOR 1M + marża	14.12.2018	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Razem</b>		<b>262 000</b>	<b>50 000</b>			

\* Limit kredytowy został 25.01.2018 r. zwiększony do 75 mln zł, a termin spłaty wydłużony do 15.12.2018 r.

\*\* Na 31.12.2017 r. dostępna linia kredytowa w kwocie 43 mln zł. Pozostała kwota jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22 i gwarancji związanej z budową układu drogowego przy Galerii Libero w Katowicach.

\*\*\* Na 31.12.2017 r. dostępna linia kredytowa w kwocie 59,9 mln zł. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji wystawionej przez Bank Raiffeisen na zlecenie spółki z Grupy Echo.

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

## LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2016 R.

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000 PLN	-	WIBOR 1M + marża	19.08.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	50 000 PLN	-	WIBOR 3M + marża	30.01.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.*	Wrocław	75 000 PLN	-	WIBOR 1M + marża	30.07.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Razem</b>		<b>200 000 PLN</b>	<b>-</b>			

\* Na dzień 31.12.2016 dostępna linia kredytowa w kwocie 10,2 mln zł. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22.

## NOTA 14E

## DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI NA 31.12.2017 R.

Seria	Kod ISIN	Bank	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia
1/2015	PLECHPS00191	mBank S.A.	197 900	23.04.2018	WIBOR 6M + marża 2,5%	Brak
3/2013	PLECHPS00126	mBank S.A.	80 000	19.06.2018	WIBOR 6M + marża 3,5%	Brak
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	Brak
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	Brak
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3%	Brak
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	Brak
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	Brak
<b>Obligacje niepubliczne razem</b>			<b>853 400</b>			
<b>Obligacje publiczne</b>						
C*	PLECHPS00175	DM PKO BP	75 000	04.03.2018	WIBOR 6M + marża 3,15%	Brak
D	PLECHPS00183	DM PKO BP	50 000	20.04.2018	WIBOR 6M + marża 3,15%	Brak
E	PLECHPS00217	DM PKO BP	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	Brak
F	PLECHPS00233	DM PKO BP	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	Brak
G	PLECHPS00241	DM PKO BP	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	Brak
<b>Obligacje publiczne razem</b>			<b>425 000</b>			
<b>Razem</b>			<b>1 278 400</b>			

\* Obligacje zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu.

Pierwotna wartość emisji serii 1/2015 wynosiła 230 mln zł, jednak w ramach zarządzania płynnością, 29 listopada 2017 r. Spółka wykupiła 32,1 tys. obligacji o wartości 32,1 mln zł w celu ich umorzenia.

---

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

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

W ramach II Programu Emisji Obligacji do kwoty 300 mln zł emitowanych na podstawie prospektu emisyjnego, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 maja 2017 r. Spółka dokonała następujących subskrypcji:

- 8-9 czerwca 2017 r. - obligacje serii E w kwocie 100 mln zł
- 20-22 września 2017 r. - obligacje serii F w kwocie 125 mln zł,
- 4-5 października 2017 r. - obligacje serii G w kwocie 75 mln zł.

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł, w 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe o łącznej wartości 305 mln zł skierowane do inwestorów instytucjonalnych. W pierwszej emisji 31 marca 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości 155 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na 31 marca 2021 r. Druga emisja nastąpiła 30 listopada 2017 r., miała wartość 150 mln zł i czteroletni okres zapadalności. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji obu emisji wyniosła 10 000 zł. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Spółka wykupiła obligacje w celu ich umorzenia:

- na kwotę 175 mln zł - 28.04.2017 r.
  - na kwotę 32,1 mln zł - 29.11.2017 r.
-

## NOTA 15A

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

	31.12.2017	31.12.2016
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	3 025	5 240
- do 12 miesięcy	3 025	5 240
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	32 617	69 426
- do 12 miesięcy	32 617	69 426
- powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Zobowiązania handlowe krótkoterminowe razem</b>	<b>35 642</b>	<b>74 666</b>
Otrzymane zaliczki	58 470	58 883
Otrzymane kaucje	7 236	7 231
<b>Otrzymane kaucje i zaliczki razem</b>	<b>65 706</b>	<b>66 114</b>
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 158	3 410
<b>Podatki razem</b>	<b>7 158</b>	<b>3 410</b>
Pozostałe zobowiązania	54 651	95 544
- z tytułu wynagrodzeń	3	10
- inne (wg tytułów):	54 648	95 534
- dywidenda	-	66 030
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	20 771	21 215
- zakup udziałów	23 251	-
- pozostałe	10 626	8 289
- premie dla Zarządu i pracowników	8 184	6 388
<b>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania razem</b>	<b>54 651</b>	<b>95 544</b>
<b>Razem</b>	<b>163 157</b>	<b>239 734</b>

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]

	31.12.2017	31.12.2016
W walucie polskiej	139 915	226 612
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	23 242	13 122
- jednostka/waluta EUR	5 572	2 960
- tys. PLN	23 236	13 097
- jednostka/waluta USD	2	6
- tys. PLN	6	25
<b>Razem</b>	<b>163 157</b>	<b>239 734</b>

## NOTA 16A

## KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wobec jednostek zależnych</b>		
- pożyczki	320 864	461 541
	<b>320 864</b>	<b>461 541</b>
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		
- kredyty i pożyczki	50 000	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	451 122	210 754
	<b>501 122</b>	<b>210 754</b>
<b>Razem</b>	<b>821 986</b>	<b>672 295</b>

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.

## NOTA 16B

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

	31.12.2017	31.12.2016
W walucie polskiej	821 986	672 295
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
<b>Razem</b>	<b>821 986</b>	<b>672 295</b>

PODSTAWOWE DANE O NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH  
BEZ ODSETEK NA 31.12.2017 R.

Nazwa kontrahenta	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	317 955	WIBOR 3M + marża	30.06.2018
<b>Razem</b>	<b>317 955</b>		

PODSTAWOWE DANE O NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH  
BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 R.

Nazwa kontrahenta	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - Aurus Sp. z o.o.	40 500	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	145 536	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	270 955	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
<b>Razem</b>	<b>456 991</b>		

## NOTA 17

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na przewidywane straty	-	30 908
- sprawy sądowe	2 066	2 066
- rezerw na koszty	21 924	8 592
	<b>25 990</b>	<b>43 566</b>
<b>Zwiększenia z tytułu</b>		
- rezerwy na przewidywane straty	-	-
- rezerwa na koszty	18 681	17 259
- sprawy sądowe	-	-
	<b>18 681</b>	<b>17 259</b>
<b>Wykorzystanie z tytułu</b>		
- rezerwy na kary	-	-
	-	-
<b>Rozwiązanie z tytułu</b>		
- rezerw na koszty	-	(3 927)
- rezerwy na przewidywane straty	-	(30 908)
	-	(34 835)
<b>Stan na koniec okresu</b>		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na przewidywane straty	-	-
- sprawy sądowe	2 066	2 066
- rezerw na koszty	40 605	21 924
	<b>44 671</b>	<b>25 990</b>

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi Spółka może zostać obciążona 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.

## NOTA 18

## ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2016
<b>1. Należności warunkowe</b>	-	-
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych	859 676	881 376
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	859 676	881 376
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek	-	24 603
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	24 603
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>859 676</b>	<b>905 979</b>
<b>3. Inne</b>		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	181	872
	<b>181</b>	<b>872</b>
<b>Razem</b>	<b>859 857</b>	<b>906 851</b>

## PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.12.2017 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 403	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl 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.	10 427	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 7.12.2031 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
<b>Razem</b>	<b>11 830</b>		

## PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. NA 31.12.2016 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 488	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl 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.	11 060	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 7.12.2031 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
<b>Razem</b>	<b>12 548</b>		



**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.  
NA 31.12.2017 R.**

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
<b>Horta Sp. z o.o.</b>	20 855	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
<b>Skua Sp. z o.o.</b>	25 025	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
<b>Skarb Państwa</b>	43 045	do 22.05.2018	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
<b>mBank S.A.*</b>	14 777	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR.
<b>mBank S.A.*</b>	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu.
<b>BGŻ BNP Paribas S.A.</b>	5 101	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris I oraz II w Łodzi. Wystawiona w EUR
<b>IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.</b>	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
<b>IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.</b>	26 537	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
<b>IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.</b>	144 066	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp.K. ze zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie zawartej 16.12.2016 r. Wystawiona w EUR
<b>Ventry Investments Sp. z o.o.</b>	27 567	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.
<b>Emfold Investments Sp. z o.o.</b>	41 990	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.
<b>Flaxton Investments Sp. z o.o.</b>	17 682	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.

<b>Bank Millenium S.A.</b>	7 300	do daty zakończenia inwestycji, nie później niż do 30.06.2019	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017
<b>Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.</b>	20 928	do 25.04.2020	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.
<b>Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K.</b>	25 700	do 30.09.2020	Zabezpieczenie dotyczące umowy kredytowej z 01.06.2017 r., gwarancja nieprzekroczenia kosztów realizacji do 25,7 mln zł z 01.06.2017 r.
<b>IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.</b>	498	do 01.08.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu z 24.10.2016 r.
<b>BZ WBK S.A. oraz Bank BGŻ BNP Paribas S.A.</b>	55 244	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Galeria Libero w Katowicach
<b>BZ WBK S.A., PKO BP S.A. oraz Bank Gospodarstwa Krajowego</b>	42 668	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 z 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR
<b>Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.</b>	46 070	do 27.12.2020	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR
<b>Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K.</b>	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości robót budowlanych związanych z biurowcem Nobilis we Wrocławiu.
<b>Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K.</b>	15 503	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu.
<b>Razem 1 046 045</b>			

**GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.  
NA 31.12.2016 R.**

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	22 120	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.	39 816	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	40 163	do 22.05.2017	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o. Sp. K.
mBank S.A.	15 674	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR.
mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu.
BGŻ BNP Paribas S.A.	13 030	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris I oraz II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.	8 788	do 30.06.2018	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 29.08.2016 r. Wystawiona w EUR
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.	58 877	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	152 808	do 15.12.2018	Zabezpieczenie niewywiązania się spółki Q22 - Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. Sp. K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Q22 w Warszawie zawartej 16.12.2016 r. Wystawiona w EUR
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.k.	29 121	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. Sp. K.	44 349	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.
FTF Columbus S.A.	24 600	do 26.02.2017	Zabezpieczenie niewykonania umowy zawartej 22 czerwca 2015 r. przez Echo Investment S.A. na rzecz FTF Columbus S.A.
Flaxton Investments Sp. z o.o. Sp. K.	18 596	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.
<b>Razem</b>	<b>893 431</b>		

# Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

## NOTA 19A

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

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>	<b>297 348</b>	<b>129 256</b>
- od jednostek powiązanych	-	-
<b>Usługi realizacji inwestycji</b>	<b>75 459</b>	<b>81 860</b>
Od jednostek powiązanych:	69 701	81 031
- od jednostek zależnych	69 701	81 031
<b>Sprzedaż działek</b>	<b>993</b>	<b>1 786</b>
- od jednostek powiązanych	-	-
<b>Usługi najmu</b>	<b>7 033</b>	<b>4 784</b>
Od jednostek powiązanych:	2 244	1 961
- od jednostek zależnych	2 244	1 961
- od jednostki dominującej	-	-
<b>Usługi prawne, księgowo, konsultingowe i informatyczne</b>	<b>19 016</b>	<b>35 383</b>
Od jednostek powiązanych:	18 534	35 331
- od jednostek zależnych	18 534	35 331
- od jednostek współzależnych	-	-
<b>Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody</b>	<b>46 395</b>	<b>62 068</b>
Od jednostek powiązanych:	42 701	59 711
- od jednostek zależnych	42 701	59 672
- od kluczowego personelu	1	39
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>446 244</b>	<b>315 137</b>
O jednostek powiązanych:	133 180	178 034
- od jednostek zależnych	133 180	177 995
- od jednostki dominującej	-	-
- od kluczowego personelu	1	39

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

## NOTA 19B

PRZYCHODY OPERACYJNE – STRUKTURA TERYTORIALNA  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Kraj</b>	<b>445 377</b>	<b>315 121</b>
- od jednostek powiązanych	133 180	178 018
<b>Zagranica</b>	<b>867</b>	<b>16</b>
- od jednostek powiązanych	-	16
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>446 244</b>	<b>315 137</b>
- od jednostek powiązanych	133 180	178 034

## NOTA 19C

PRZYSZŁE PRZYCHODY Z UMÓW NAJMU NIERUCHOMOŚCI  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Do 12 miesięcy	-	319
1-5 lat	-	637
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>956</b>

W oparciu o zawarte umowy kwoty te będą powiększone o poniesione koszty eksploatacyjne związane z działalnością najemców.

## Nota 20A

KOSZTY OPERACYJNE WEDŁUG RODZAJU  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Amortyzacja	1 576	2 195
Zużycie materiałów i energii	5 253	22 083
Usługi obce	241 284	258 417
Podatki i opłaty	4 839	5 508
Wynagrodzenia	46 351	38 772
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 008	5 618
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	6 033	4 625
- podróże służbowe	2 304	1 846
- inne	3 729	2 779
<b>Razem</b>	<b>312 344</b>	<b>337 218</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów	119 155	(46 095)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(427)	(296)
Koszty administracyjne związane z projektami*	(12 958)	(6 448)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(15 158)	(16 499)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(81 884)	(68 146)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>321 072</b>	<b>199 734</b>

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

## NOTA 21A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Rozwiązane rezerwy</b>	-	<b>18 272</b>
- z tytułu należności	-	-
- na przewidywane koszty	-	18 272
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>1 834</b>	<b>6 828</b>
- kary umowne	39	48
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	5 000
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	714	1 123
- pozostałe	1 081	657
<b>Odsetki z tytułu pożyczek</b>	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
<b>Aktualizacja wartości</b>	-	<b>29 333</b>
- udzielonych pożyczek	-	29 333
<b>Pozostałe odsetki</b>	<b>194</b>	<b>677</b>
- od pozostałych jednostek	194	677
<b>Razem</b>	<b>2 028</b>	<b>55 110</b>

## NOTA 21B

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

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Od jednostek powiązanych, w tym:</b>	<b>744 080</b>	<b>277 018</b>
- od jednostek zależnych	744 080	277 018
<b>Od pozostałych jednostek</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>744 080</b>	<b>277 018</b>

## NOTA 21C

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Utworzone rezerwy</b>	<b>18 711</b>	<b>6 451</b>
- na przewidywane koszty	18 681	6 444
- z tytułu należności	30	7
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>8 437</b>	<b>6 495</b>
- darowizny	1 663	1 801
- koszty ze sprzedaży wierzytelności	1 964	-
- kary umowne	-	3 882
- z tytułu umów gwarancji czynszowych	2 764	-
- inne	2 046	812
<b>Aktualizacja wartości</b>	<b>685</b>	<b>-</b>
- udzielone pożyczki	685	-
<b>Odsetki z tytułu pożyczek</b>	<b>10 897</b>	<b>7 760</b>
- od jednostek powiązanych, w tym:	10 897	7 760
- od jednostek zależnych	10 897	7 760
<b>Razem</b>	<b>38 730</b>	<b>20 706</b>

## NOTA 22A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Pozostałe odsetki</b>		
- od pozostałych jednostek	899	918
<b>Razem</b>	<b>899</b>	<b>918</b>

## NOTA 22B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Dodatnie różnice kursowe	-	4 350
Zysk ze zbycia udziałów	-	12 914
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	-
Aktualizacja wartości udziałów	-	-
Pozostałe	528	160
<b>Razem</b>	<b>528</b>	<b>17 424</b>



## NOTA 22C

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Od kredytów, obligacji, pożyczek</b>		
- dla innych jednostek	43 969	43 886
	<b>43 969</b>	<b>43 886</b>
<b>Pozostałe odsetki</b>		
- dla innych jednostek	45	128
	<b>45</b>	<b>128</b>
<b>Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji</b>	-	1 981
	-	<b>1 981</b>
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek razem</b>	<b>44 014</b>	<b>45 995</b>

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów na 31.12.2017 r. wynosiła 6 771 tys. zł. (2 183 tys. zł. na 31.12.2016 r.).

## NOTA 22D

INNE KOSZTY FINANSOWE  
[TYS. PLN]

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Ujemne różnice kursowe</b>	<b>1 353</b>	-
- zrealizowane	41	-
- niezrealizowane	1 312	-
<b>Strata ze zbycia</b>	<b>6 537</b>	-
- udziałów	6 537	-
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>6 512</b>	<b>4 974</b>
- prowizje	6 430	4 862
- inne	82	112
<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	<b>7 579</b>	<b>4 420</b>
- w tym udziały	7 579	4 420
<b>Razem</b>	<b>21 981</b>	<b>9 394</b>

## NOTA 23A

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

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Zysk brutto</b>	<b>657 882</b>	<b>305 996</b>
<b>Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%</b>	<b>124 998</b>	<b>58 139</b>
Otrzymane dywidendy	(133 247)	(38 993)
Wypłaty z zysku spółek komandytowych	(8 128)	(1 382)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyniku zależnych spółek komandytowych	8 862	5 990
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	2 801	2 026
Rezerwa na przewidywane koszty	3 164	-
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi trwałą różnicę	24 599	
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	964	43
Zmiany wyceny pozostałych pozycji	1 373	3 163
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>25 386</b>	<b>21 860</b>

## NOTA 23B

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

	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	(7 953)	2 673
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(612)	(509)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(5 801)	(41 915)
<b>Razem</b>	<b>(14 366)</b>	<b>(39 751)</b>

## NOTA 23C

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

	31.12.2017	31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy		
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	13 358
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	1 521
Odroczony podatek dochodowy		
- związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	25 385	6 981
<b>Razem</b>	<b>25 385</b>	<b>21 860</b>

**NOTA 24****PODZIAŁ ZYSKU**

Zysk netto wypracowany przez Echo Investment S.A. w 2016 r. wynoszący 275 523 tys. zł. został uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 29.06.2017 r. przeznaczony na pokrycie straty z lat ubiegłych (5 157 tys. zł) i do podziału między akcjonariuszy Spółki (270 366 tys. zł).

Całkowity zysk przeznaczony do podziału między akcjonariuszy został określony przez Walne Zgromadzenie w uchwale z 29.06.2017 r. na 557 132 tys. zł i składał się z wygenerowanego zysku za 2016 r. w wysokości 270 366 tys. zł oraz 80 421 tys. zł z funduszu rezerwowego i 206 345 tys. zł z kapitału zapasowego.

Na mocy uchwały Zarządu z 23.11.2016 r. kwota 350 787 tys. zł została przeznaczona na poczet dywidendy zaliczkowej za rok obrotowy 2016 r. Pierwsza transza zaliczki dywidendowej w wysokości 284 757 tys. zł została wypłacona 29.12.2016 r., a druga transza – 66 030 tys. zł – 26.06.2017 r.

Różnica między całkowitą uchwaloną dywidendą, a dywidendą zaliczkową w kwocie 206 345 tys. zł, została wypłacona 21.07.2017 r.

Zarząd Echo Investment S.A., zgodnie z polityką dywidendową, proponuje wypłacić pomiędzy akcjonariuszy dywidendę ze skonsolidowanego zysku netto wypracowanego w 2017 r. w wysokości 0.50 zł na akcję.

# Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

## NOTA 25A

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

	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>21 542</b>	<b>19 048</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 542	19 048
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>228 079</b>	<b>21 542</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	228 079	21 542

### DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO STRUKTURY RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

## NOTA 25B

### ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	pozostałe zobowiązania - w tym dywidenda
<b>stan na początek okresu 01.01.2017:</b>	<b>1 347 458</b>	<b>66 030</b>
Przepływy finansowe		
- wpływy	1 207 249	
- wydatki	(898 385)	(272 376)
<b>Zmiany niepieniężne</b>	<b>893</b>	<b>206 346</b>
- naliczone odsetki	4 321	
- wycena różnic kursowych		
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(3 428)	
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty		206 346
<b>stan na koniec okresu 31.12.2017:</b>	<b>1 657 215</b>	<b>-</b>

## INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa na 31.12.2017	Wartość bilansowa na 31.12.2016
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>			
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>5</b>	<b>1 720 411</b>	<b>-</b>
- certyfikaty inwestycyjne		1 720 411	-
<b>Pożyczki i należności</b>		<b>392 904</b>	<b>170 010</b>
- pożyczki długoterminowe	6	12 487	9 479
- pożyczki krótkoterminowe	10	316 253	84 170
- należności handlowe	9	64 164	76 361
- przekazane zaliczki	-	-	-
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>		<b>248 850</b>	<b>42 426</b>
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11	20 771	20 884
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	228 079	21 542
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>			
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>		<b>1 692 857</b>	<b>1 422 124</b>
- zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	14,16	1 286 351	885 917
- zobowiązania handlowe	15	35 642	74 666
- kredyty i pożyczki	16	370 864	461 541

Główne instrumenty finansowe używane przez Spółkę:

- pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej,
- zobowiązania finansowe - tj. zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tytułu dostaw i usług). Zobowiązania finansowe wycenia się metodą zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSR 39.
- Długoterminowe aktywa finansowe, tj. certyfikaty inwestycyjne wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnica z wyceny udziałów i akcji odnosi się na rachunek wyników w pozycji przychody / koszty finansowe.

Wartości godziwe instrumentów finansowych nie różnią się istotnie od ich wartości bilansowych.

## NOTA 27

Centralne Biuro Antykorupcyjne zatrzymało 19 grudnia 2017 r. Przemysława Krycha, członka Rady Nadzorczej Echo Investment oraz Mikołaja Martynuskę, członka Zarządu.

Nie będąc stroną postępowania, Spółka nie ma dostępu do akt sprawy. Z informacji publicznych wynika, że zatrzymanym postawiono zarzuty dotyczące przekazania przez Echo Investment darowizny na statutowe cele Fundacji Pomocy Osobom Niepełnosprawnym, prowadzonej m.in. przez jednego z senatorów. Darowizna ta jest łączona ze staraniami Spółki o zrealizowanie inwestycji na terenie dawnego hotelu Cracovia w Krakowie, który jest objęty ochroną konserwatora. Starania te nie zakończyły się sukcesem. Spółka nie zrealizowała na tym terenie żadnej inwestycji, a zakres ochrony konserwatorskiej hotelu nie został ograniczony. Po pięciu latach bezowocnych starań, Echo Investment ostatecznie w grudniu 2016 r. sprzedała tę nieruchomości Skarbowi Państwa (Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego) ze stratą.

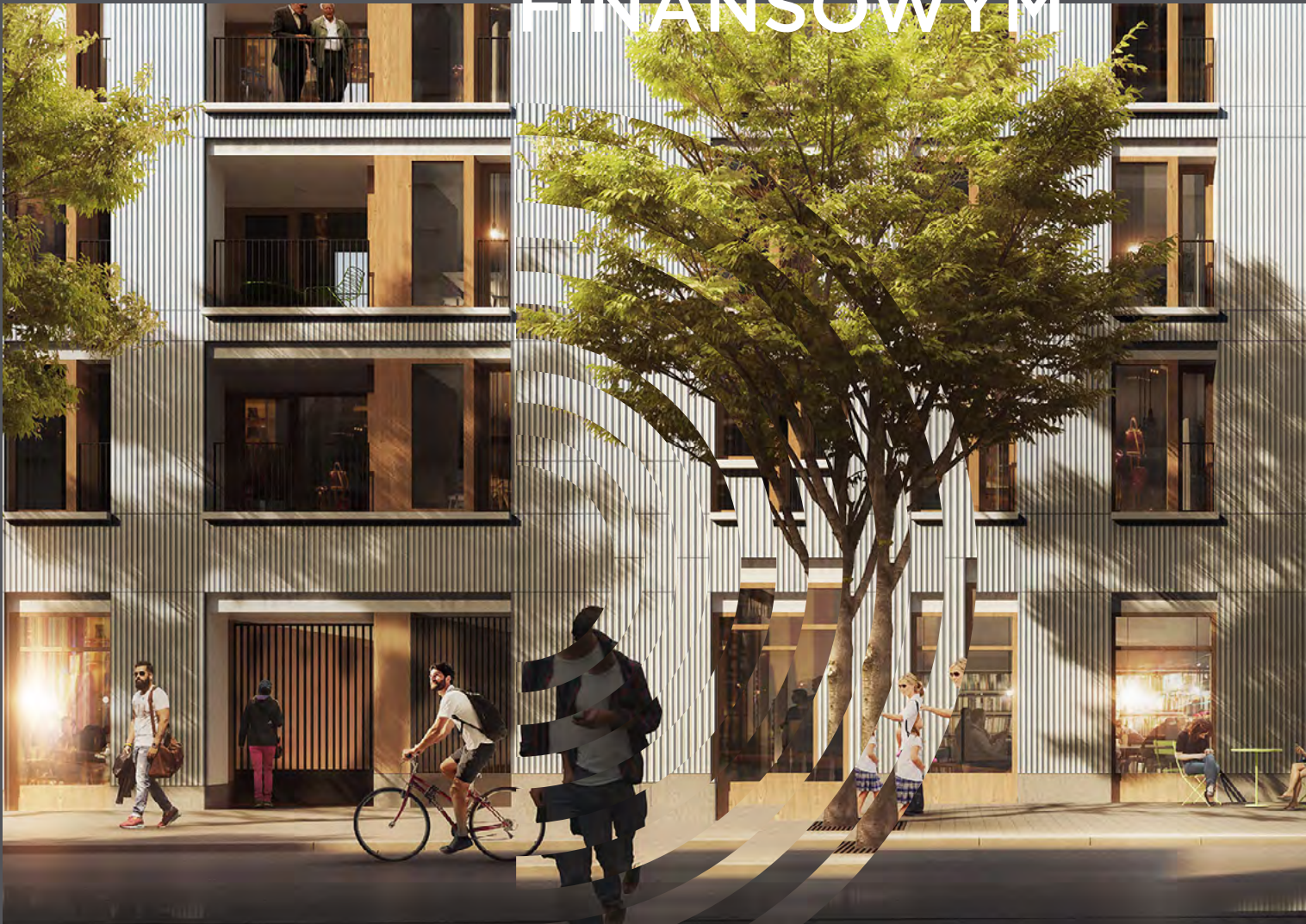
Grupa Echo Investment dba o dobre relacje z klientami, partnerami biznesowymi i kontrahentami, a także z innymi interesariuszami. Jako podmiot odpowiedzialny społecznie, od wielu lat uczestniczy w akcjach charytatywnych, wspiera działania społeczne, sponsoruje wydarzenia i organizacje działające na rzecz potrzebujących czy środowisk lokalnych, w których jest aktywna. Fundacja Pomocy Osobom Niepełnosprawnym jest jednym z wielu podmiotów, którym w ostatnich latach Echo Investment pomogło realizować ważną misję, co zostało szczegółowo opisane m.in. w Sprawozdaniu Zarządu za 2017 r.

Echo Investment deklaruje pełną współpracę z organami państwowymi, w celu jak najszybszego wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Dla zabezpieczenia interesów Spółki, bezpośrednio po zatrzymaniu Przemysława Krycha oraz Mikołaja Martynuska zrezygnowali z pełnionych w Spółce funkcji. Jednocześnie złożyli oświadczenie, że nie popełnili zarzucanego czynu i dowiodą swej niewinności w postępowaniu.

Prowadzone postępowanie nie ma wpływu na bieżące sprawy Spółki, w tym na jakikolwiek inny projekt prowadzony przez Echo Investment. Spółka prowadzi normalną działalność. W ocenie Zarządu Spółki, przedmiotowa sytuacja nie zagraża stabilności i wiarygodności Spółki i Grupy Kapitałowej i nie wpływa w żaden sposób na niniejsze sprawozdanie finansowe.

# CZĘŚĆ 3

## INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM



# Informacje ogólne

01

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, branża wg rynku regulowanego – WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.



# Zarząd Echo Investment S.A.

na 31 grudnia 2017 r.



**Nicklas Lindberg**  
Prezes



**Maciej Drozd**  
Wiceprezes ds. finansowych



**Piotr Gromniak**  
Wiceprezes



**Artur Langner**  
Wiceprezes



**Marcin Materny**  
Członek Zarządu



**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu



**Waldemar Olbryk**  
Członek Zarządu

# Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 31 grudnia 2017 r.



**Karim Khairallah**  
Przewodniczący



**Laurent Luccioni**  
Wiceprzewodniczący



**Mark Abramson**  
Niezależny Członek Rady  
Nadzorczej



**Maciej Dyjas**  
Członek Rady Nadzorczej



**Stefan Kawalec**  
Niezależny Członek Rady  
Nadzorczej



**Nebil Senman**  
Członek Rady Nadzorczej



**Sebastian Zilles**  
Członek Rady Nadzorczej

Po wdrożeniu odpowiedniej procedury Rada Nadzorcza potwierdziła, że Mark E. Abramson oraz Stefan Kawalec są jej niezależnymi członkami.

## Skład Zarządu Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2016 r.:

Nicklas Lindberg – prezes,  
Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych,  
Piotr Gromniak – wiceprezes,  
Artur Langner – wiceprezes,  
Marcin Materny – członek zarządu,  
Rafał Mazurczak – członek zarządu.

## Skład Rady Nadzorczej na 31 grudnia 2016 r.:

Karim Khairallah – Przewodniczący,  
Laurent Luccioni – Wiceprzewodniczący,  
Maciej Dyjas – Członek Rady Nadzorczej,  
Stefan Kawalec – Członek Rady Nadzorczej  
spełniający kryteria niezależności,  
Przemysław Krych – Członek Rady Nadzorczej,  
Nebil Senman – Członek Rady Nadzorczej,  
Sebastian Zilles – Członek Rady Nadzorczej.

# Informacje o sprawozdaniu finansowym

02

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 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 dominu-

jącej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.echo.com.pl](http://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 2017 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 23 marca 2018 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

## 03

Zasady i polityka rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zmiany opisanej w punkcie „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy” oraz nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2017 r.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie 1 stycznia 2017 r.:

- zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – inicjatywa dotycząca ujawniania informacji;
- zmiany do MSR 12 Podatek odroczonego – rozpoznanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat;
- zmiany do MSSF 12 wynikające z Roczno programu poprawek 2014–2016.

Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym, poza dodatkowym ujawnieniem do rachunku przepływów pieniężnych, które zostało zaprezentowane w nocie 25B.

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

04

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

## 1. MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”

(opublikowano 24 lipca 2014 r.) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później.

MSSF 9 zastępuje MSR 39 „Instrumenty Finansowe: Ujmowanie i wycena” i zawiera wymogi dotyczące klasyfikacji i wyceny aktywów i zobowiązań finansowych, utraty wartości aktywów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń. Nowe wymogi obowiązują od 1 stycznia 2018 r. Spółka podjęła decyzję o retrospektywnym zastosowaniu zasad dotyczących klasyfikacji, wyceny oraz utraty wartości poprzez korektę bilansu otwarcia na 1 stycznia 2018 r., bez korygowania okresów porównawczych.

Nowy standard MSSF 9 zastępuje występujące w MSR 39 cztery kategorie klasyfikacji aktywów finansowych trzema kategoriami tzn. zgodnie z MSSF 9, takie instrumenty finansowe mogą być zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej (przez wynik finansowy bądź przez pozostałe dochody całkowite) lub jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Klasyfikacja składników aktywów jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakte-

rystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. Większość wymogów MSR 39 dotyczących klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmiennym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w pozycji „Inne całkowite dochody” skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto, zgodnie z MSSF 9, wszelkie modyfikacje zobowiązań finansowych nieskutkujące ich usunięciem z bilansu, ujmowane są w korespondencji z rachunkiem zysków i strat.

Standard wprowadza też nowe podejście do szacowania utraty wartości, które bazuje na wyznaczaniu oczekiwanych strat kredytowych (z ang. expected loss), w porównaniu z modelem strat poniesionych wymaganym przez MSR 39. Ponadto standard zawiera nowe wytyczne dotyczące rachunkowości zabezpieczeń, mające na celu uproszczenie bieżących rozwiązań oraz lepsze odzwierciedlenie zasad zarządzania ryzykiem.

## SKŁADNIKI AKTYWÓW FINANSOWYCH – KLASYFIKACJA I WYCENA.

Po dokonaniu oceny posiadanych przez Spółkę składników aktywów finansowych pod kątem ich klasyfikacji i wyceny, zgodnie z wymogami MSSF 9 Spółka oceniła, że większość aktywów ujmowanych do tej pory jako pożyczki i należności będzie nadal wyceniana według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich oba warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem 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. Pozostałe aktywa finansowe, w tym instrumenty pochodne, wyceniane będą w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że dla danych kapitałowych instrumentów finansowych zostanie podjęta nieodwołalna decyzja o ujmowaniu ich w wartości godziwej przez "Inne całkowite dochody".

### Utrata wartości

Nowy model utraty wartości będzie miał zastosowanie do składników aktywów finansowych zakwalifikowanych, zgodnie z postanowieniami MSSF 9, jako aktywa finansowe wyceniane zamortyzowanym kosztem, lub do wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite, z wyjątkiem instrumentów kapitałowych. Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy jednostka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym:

- do końca oczekiwanego okresu wymagalności (tzw. okresu życia) danego składnika aktywów finansowych, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem znacząco wzrosło od momentu początkowego ujęcia tego instrumentu; lub
- w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia danego instrumentu.

Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, jednostka uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Spółka stosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności handlowych, należności z tytułu leasingu oraz umów z klientami.

Spółka jest także wystawcą gwarancji i poręczeń, które zostały zaprezentowane w nocie 18, w tym także gwarancji i poręczeń kredytów. Obecnie Spółka jest w trakcie potwierdzania czy wpływ wyceny udzielonych gwarancji i poręczeń kredytów w oparciu o model oczekiwanych strat będzie miał istotny wpływ na to sprawozdanie finansowe.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na wartość odpisu z tytułu utraty wartości Spółka oceniła na ten moment jako nieistotny, w związku z czym Spółka nie zakłada, że będzie dokonywać korekty liczbowej bilansu otwarcia 2018 r. wynikającej z wdrożenia MSSF 9, a wdrożenie MSSF 9 nie będzie miało wpływu liczbowego na sprawozdania finansowe, które będą publikowane w 2018 r. Spółka oczekuje, że wdrożenie MSSF 9 będzie miało wpływ na zakres ujawnień i prezentacji dotyczących instrumentów finansowych w sprawozdaniach finansowych.

### Zobowiązania finansowe

W wyniku wdrożenia wymogów MSSF 9, Spółka nie przewiduje zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych w stosunku do dotychczasowej klasyfikacji zgodnej z MSR 39, które mogłyby mieć istotny wpływ na bilans i/lub na wynik finansowy Spółki. Ponadto, Spółka dokonała analizy zobowiązań finansowych pod kątem ich modyfikacji do momentu wdrożenia MSSF 9 i nie zidentyfikowała istotnych przypadków wymagających rozpoznania jednorazowego wyniku na modyfikacji tych zobowiązań na dzień wdrożenia.

### Rachunkowość zabezpieczeń

Ze względu na fakt, że Spółka nie stosowała i nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, wejście w życie MSSF 9 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

### 2. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

(opublikowano 28 maja 2014 r.), obejmujący zmiany do MSSF 15. Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano 11 września 2015 r.) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później.

### 3. Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

(opublikowano 12 kwietnia 2016 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” zastępuje dotychczasowe standardy MSR 18 „Przychody”, MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz związane z tymi standardami interpretacje. Nowy model ujmowania przychodów wymagany przez MSSF 15 dotyczy wszystkich umów zawartych z klientami, z wyjątkiem takich, które wchodzą w zakres innych MSSF (przykładowo umowy leasingowe, ubezpieczeniowe i instrumenty finansowe). Data wejścia w życie nowego standardu to 1 stycznia 2018 r.

Spółka rozpocznie stosowanie MSSF 15 i zastosuje zmodyfikowane podejście retrospektywnie, które skutkuje ujęciem łącznego efektu zastosowania MSSF 15 jako korekty salda początkowego zysków zatrzymanych w rocznym okresie sprawozdawczym, w którym przypada dzień pierwszego zastosowania (tj. 1 stycznia 2018 r.). W ramach tej metody Spółka stosuje podejście retrospektywnie jedynie do umów, które nie są zakończone na dzień pierwszego zastosowania.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności, jednostka wyodrębniła obszary objęte analizą, dokonując grupowania umów dotyczących tego samego celu handlowego (w szczególności w podziale na poszczególne dobra lub usługi przyrządzone w umowach).

## **Identyfikacja na poziomie rozpoznawania przychodów z umów:**

### **PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ (TJ. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKANIOWYCH)**

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad towarami lub usługami, będącymi jego przedmiotem (w momencie podpisania aktu notarialnego, przenoszącego kontrolę na nabywcę). Umowy zawarte w ramach tej grupy przychodów nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Spółka ponosi dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy – koszty te powstają w momencie podpisania aktu notarialnego, przenoszącego kontrolę nad lokalem na nabywcę. Koszty te Spółka ujmuje jako element rachunku wyników w momencie rozpoznania przychodu. Analiza MSSF 15 nie skutkuje wyodrębnieniem nowych zobowiązań umownych, ponad te dotychczas zidentyfikowane w ramach stosowania dotychczasowej polityki rachunkowości.

W ocenie Zarządu, stosowane dotychczas zasady są zgodne z wytycznymi MSSF 15 w zakresie momentu i wysokości ujmowanego przychodu.

### **PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

Spółka rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości, w tym z tytułu gwarancji czynszowych. W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Spółka ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Spółka ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy. Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych (rental guarantee). Pomimo niepewności, Spółka jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy. Spółka zawiązuje rezerwy z tego tytułu zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Rezerwa ta pomniejsza wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany przychód z tytułu jej wykonania. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzeda-

ży Spółka ujmuje jako element rachunku wyników, w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży składnika majątku. Analiza MSSF 15 nie skutkuje wyodrębnieniem nowych zobowiązań umownych niż te dotychczas zidentyfikowane w ramach stosowania dotychczasowej polityki rachunkowości.

W ocenie Zarządu, stosowane dotychczas zasady są zgodne z wytycznymi MSSF 15 w zakresie momentu i wysokości ujmowanego przychodu.

### **PRZYCHODY ZWIĄZANE Z NAJMEM NIERUCHOMOŚCI**

Implementacja MSSF 15 nie wpływa na rozpoznawanie przychodów z tytułu najmu. Nadal przychody te są ujmowane zgodnie z MSR 17 „Leasing” – do czasu wprowadzenia MSSF 16 „Leasing” (tj. 1 stycznia 2019 r.).

### **POZOSTAŁE PRZYCHODY REALIZOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ**

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, zarządzania, marketingowych, doradztwa. 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 i zarządzania nieruchomościami). 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 później zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Analiza MSSF 15 nie skutkuje wyodrębnieniem nowych zobowiązań umownych niż te dotychczas zidentyfikowane w ramach stosowania dotychczasowej polityki rachunkowości.

W ocenie Zarządu, stosowane dotychczas zasady są zgodne z wytycznymi MSSF 15 w zakresie momentu i wysokości ujmowanego przychodu.

Na podstawie powyższej analizy, Spółka stwierdza, że wdrożenie MSSF 15 nie będzie miało licbowego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 r. Niemniej jednak, w wyniku wdrożenia MSSF 15 Spółka spodziewa rozszerzonego zakresu ujawnień oraz sposobu prezentacji informacji związanych z ujmowaniem przychodów w swoich sprawozdaniach finansowych, które będą publikowane w 2018 r. Ponadto, począwszy od



1 stycznia 2018 r., Spółka dokonała zmian w stosownych procesach i politykach rachunkowości tak, aby odzwierciedlały one wymogi zawarte w 5-etapowym modelu wymaganym przez MSSF 15.

#### 4. MSSF 16 „Leasing”

(opublikowano 13 stycznia 2016 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

MSSF 16 „Leasing” zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania dotyczące leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27.

MSSF 16 wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy, wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu (chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość) oraz amortyzowania leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17. Nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego. Standard wprowadza ponadto nowy model oceny czy zawarte umowy stanowią leasing wprowadzający kryteria identyfikacji składnika aktywów będącego przedmiotem umowy oraz kiedy następuje przekazanie prawa do kontroli nad użytkowaniem określonego składnika aktywów.

Spółka dokonała wstępnej oceny oczekiwanego wpływu wdrożenia MSSF 16 na swoje sprawozdanie finansowe. Wynika z niej, że zastosowanie nowego standardu będzie miało wpływ na ujmowanie, prezentację, wycenę oraz ujawnienie stosownych aktywów i zobowiązań wynikających z zawartych przez Spółkę, jako leasingobiorcę, umów leasingu operacyjnego (przede wszystkim leasing samochodów, praw wieczystego użytkowania gruntów) w sprawozdaniu finansowym. Spółka jest w trakcie szczegółowej analizy wpływu wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Spółka 1 stycznia 2019 r. planuje wdrożyć MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego i standardu skutkującego ujęciem korekty kapitałów własnych.

#### 5. Zmiany do MSSF 4 „Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe” łącznie z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

(opublikowano 12 września 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie spodziewa się, że standard będzie miał wpływ na sprawozdanie finansowe.

#### 6. Zmiany do MSR 28 i MSSF 1 wynikające z rocznego programu poprawek 2014–2016

(opublikowano 8 grudnia 2016 r.), mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Spółka nie spodziewa się, że standard będzie istotny miał wpływ na sprawozdanie finansowe.

#### 7. MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

(opublikowano 30 stycznia 2014 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. 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 niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że standard będzie miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

#### 8. MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

(opublikowano 18 maja 2017 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później. Spółka nie spodziewa się, że standard będzie miał znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

#### 9. Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji”

(opublikowano 20 czerwca 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że zmiany będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

#### 10. Zmiany do MSSF 9 „Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą”

(opublikowano 12 października 2017 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że zmiany będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

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

(opublikowano 11 września 2014 r.). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo, termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka zastosuje zmianę po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zmian na sprawozdanie finansowe.

### **12. Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**

(opublikowano 12 października 2017 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zmian na sprawozdanie finansowe.

### **13. Zmiany do MSR 40 „Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej”**

(opublikowano 8 grudnia 2016 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zmian na sprawozdanie finansowe.

### **14. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016**

(opublikowano 8 grudnia 2016 r.). Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 - dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że zmiany będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

### **15. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017**

(opublikowano 12 grudnia 2017 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zmian na sprawozdanie finansowe.

### **16. KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki”**

(opublikowano 8 grudnia 2016 r.) - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że interpretacja będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

### **17. KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”**

(opublikowano 7 czerwca 2017 r.) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że interpretacja będzie miała znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

### **18. Zmiany do MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu”**

(opublikowano 7 lutego 2018 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Spółka nie spodziewa się, że zmiany będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe.

# Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości - przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

05

W 2017 r. Spółka dokonała zmian prezentacyjnych w jednostkowym rachunku zysków i strat. Zmiany wynikają z zastosowania zaktualizowanej metodyki przyporządkowania kosztów związanych z projektami deweloperskimi, alokowanych dotychczas do pozycji „Koszty zarządu” oraz „Koszty sprzedaży”.

W związku z powyższą zmianą, w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym dokonano następujących zmian prezentacyjnych w porównaniu do jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2016 r:

- Zmiana przyporządkowania kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników zatrudnionych w ramach zespołów budowlanych oraz kierowników projektów i leasing managerów, prezentowanych dotychczas w linii kosztu własnego sprzedaży. W odniesieniu do kosztów dotyczących realizowanych projektów mieszkaniowych (ponoszonych w czasie ich realizacji - przed oddaniem obiektu do użytkowania) - dokonano zmiany polegającej na kapitalizacji tych kosztów w wartości zapasów, ponieważ koszty te wpisują się w definicję tzw. kosztów przetworzenia zapasów w rozumieniu MSR 2.
- Zmiana przyporządkowania kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników wspierających działalność operacyjną Spółki (w tym pracowników księgowości, działu finansowego, działu marketingu) oraz kosztów o charakterze administracyjnym związanych z pracownikami (tzw. kosztów utrzymania pracowników). Koszty te, z uwagi na pośredni związek z realizacją projektów deweloperskich, zostały przeniesione z pozycji kosztów ogólnego zarządu do nowoutworzonej linii w rachunku zysków i strat „Koszty administracyjne związane z projektami”. Brak możliwości kapitalizacji tych kosztów w wartości zapasów wynika z faktu, że nie są one ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca,

oraz nie wpisują się w definicję kosztów wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

- Zmiana prezentacji części kosztów marketingu, dotychczas prezentowanych w linii kosztu własnego sprzedaży oraz w ramach kosztów sprzedaży. Z uwagi na pośredni związek tych kosztów z realizacją projektów deweloperskich, dokonano ich reklasyfikacji do nowoutworzonej linii w rachunku zysków i strat „Koszty administracyjne związane z projektami”. Brak możliwości kapitalizacji tych kosztów w wartości zapasów wynika z faktu, że nie są one ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca.
- Zmiana prezentacji kosztów związanych z utrzymaniem zapasów, prezentowanych dotychczas w linii kosztów ogólnego zarządu. Z uwagi na pośredni związek tych kosztów z realizacją projektów deweloperskich, dokonano ich reklasyfikacji do nowoutworzonej linii w rachunku zysków i strat „Koszty administracyjne związane z projektami”. Brak możliwości kapitalizacji tych kosztów w wartości zapasów wynika z faktu, że nie są one ponoszone w celu doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca. Dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio przekształcone.

Zmiana pozwoliła na bardziej szczegółowe określenie poziomu kosztów związanych z realizacją projektów deweloperskich. Ma wpływ na pozycje bilansowe oraz wynik, co zostało zaprezentowane poniżej.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 31.12.2016 r.:

### SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Dane przekształcone	Dane zatwierdzone	Zmiana
<b>Aktywa</b>			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 751	40 259	(508)
Zapasy	350 637	347 964	2 673
<b>Pasywa</b>			
Zysk netto	277 688	275 523	2 165

### SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	Dane przekształcone	Dane zatwierdzone	Zmiana
Koszt własny sprzedaży	(199 734)	(188 046)	(11 688)
Koszty administracyjne związane z projektami	(6 448)	-	(6 448)
Koszty sprzedaży	(16 499)	(29 192)	12 693
Koszty ogólnego zarządu	(68 146)	(76 262)	8 116
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>	<b>336 595</b>	<b>333 922</b>	<b>2 673</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>299 548</b>	<b>296 875</b>	<b>2 673</b>
Podatek dochodowy	(21 860)	(21 352)	(508)
<b>Zysk netto</b>	<b>277 688</b>	<b>275 523</b>	<b>2 165</b>

## 6.1. 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 według 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.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów licencji itp. - 2 lata,
- dla innych składników - 2 lata.

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 datne 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.

Posiadane przez Spółkę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli - od 22 do 67 lat, - dla składników maszyn i urządzeń - od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu - od 1,5 do 10 lat, - dla pozostałego wyposażenia - 5 lat.

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. Wartość 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

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty, (gdy Spółka jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Spółka jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

### 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 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 developerkiej 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.

## INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat,
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- instrumenty pochodne niespełniające warunków rachunkowości zabezpieczeń,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

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.

### AKTYWA FINANSOWE WYKAZYWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe.

Zarówno na moment początkowego ujęcia, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

### INSTRUMENTY POCHODNE

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

Spółka korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w bilansie Spółki.

### POŻYCZKI UDZIELONE, NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „Pożyczki i należności”. Nabyte obligacje, pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmują się początkowo w wartości godziwej (powiększonej o koszty transakcyjne jeżeli wystąpiły), a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są m.in.: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności, a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu zdyskontowanych oryginalną efektywną stopą procentową. Wysokość straty ujmują się w rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne”. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmują się w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

### AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 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.

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te

wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych na rachunek wyników.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Odpisy aktualizujące wartości aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowanymi na aktywnym rynku, które są majątkiem krótko lub długoterminowym.

W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

#### **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.

#### **UMOWY GWARANCJI FINANSOWYCH**

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji;
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Dodatkowo 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.

#### **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, różnicę 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.

#### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE - W TYM HANDLOWE**

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 składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według amortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według amortyzowanego 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. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.

#### **TRANSAKCJE WALUTOWE**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego dla danej transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego

średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

#### **RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

#### **WYCENA DO WARTOŚCI GODZIWEJ**

Spółka wycenia instrumenty finansowe, takie jak instrumenty dostępne do sprzedaży i instrumenty pochodne, oraz aktywa niefinansowe, takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku, na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się na dostępnym dla Spółki głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania albo w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania, działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym, są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej, na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym, Spółka ocenia czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

#### **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.

## 6.2. Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

### PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą, i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów oraz przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów, oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczono usługi.

### 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, ujmowanych 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 PROJEKTAMI

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 finansowania zewnętrznego 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 wymagających dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). Koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

## ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja 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, takie jak:

- usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne,
- wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w zespołach budowlanych oraz kierowników projektów i leasing managerów.

Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników ujmowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży jest dokonywana na podstawie sporządzanej przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

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 deweloperskiej 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 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 wyników w pozycji „Koszt własny sprzedaży”. Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

# Znaczące szacunki Zarządu Spółki

07

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Spółki przyjęcia pewnych założeń oraz dokonania szacunków i osądów, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy 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 oraz kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy to:

## ZAPASY

Przy szacowaniu kwoty 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.

## 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 na dzień 31 grudnia 2017 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 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	2 648 207	2 328 625
Przychody / koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	(3 121)	(4 420)
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	26 482	23 286
<b>Razem: wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>26 482</b>	<b>23 286</b>
Podatek dochodowy	5 032	4 426
<b>Razem: wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>21 450</b>	<b>18 862</b>

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.

### AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Spółka rozpoznaje aktywo z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Założenie to stałoby się nieuzasadnione w sytuacji pogorszenia uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości.

Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości. Szczegółowe informacje na temat aktywów z tytułu podatku odroczonego przedstawiono w nocie 7.

### 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

no 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 prawnych 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 przepisy 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 wymagają 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 po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwiło polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Spółki.

# Zarządzanie ryzykiem finansowym

08

## 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 zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

## RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH – UDZIELONYCH POŻYCZEK [TYS. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Stan udzielonych pożyczek	328 740	93 649
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 624	7 841
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/-1 p.p.	+/-1 p.p.
Szacowany wpływ zmiany stóp procentowych na przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 287	936
<b>Razem: wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>3 287</b>	<b>936</b>
Podatek dochodowy	625	178
<b>Razem: wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>2 662</b>	<b>758</b>

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

nia 2017 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy, wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 2 662

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

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 286 351	885 917
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	(48 787)	(43 893)
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	12 864	8 859
<b>Razem: wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>12 864</b>	<b>8 859</b>
Podatek dochodowy	2 444	1 683
<b>Razem: wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>10 420</b>	<b>7 176</b>

### RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Stan środków pieniężnych	248 850	42 426
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	194	677
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/1 p.p.	+/1 p.p.
Szacowane pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	2 489	424
<b>Razem: wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>2 489</b>	<b>424</b>
Podatek dochodowy	473	81
<b>Razem: wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>2 015</b>	<b>343</b>

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Stan zobowiązań z tytułu kredytów	50 000	-
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(1 916)	(2 176)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/1 p.p.	+/1 p.p.
Szacowane koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	500	-
<b>Razem: wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>500</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy	95	-
<b>Razem: wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>405</b>	<b>-</b>



**RYZYO WALUTOWE**

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

**RYZYO 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. 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 mini-

malizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

**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 rezerwowane 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 ter-

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

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 r i na 31 grudnia 2016r.:

**ANALIZA NIEZDYKTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2017**  
**[TYS. PLN]**

Okres	Gwarancje finansowe	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Kredyty
Do 1 roku	198 199	451 122	90 292	50 000
1-3 lata	686 263	258 218	-	-
3-5 lat	121 583	577 011	-	-
Powyżej 5 lat	51 830	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 057 875</b>	<b>1 286 351</b>	<b>90 292</b>	<b>50 000</b>

Wartości wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2017 r. i na 31 grudnia 2016 r. były zgodne z celami Spółki.

**ANALIZA NIEZDYKTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2016**  
**[TYS. PLN]**

Okres	Gwarancje finansowe	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Kredyty
Do 1 roku	64 763	176 634	170 210	-
1-3 lata	692 181	609 960	-	-
3-5 lat	136 487	99 323	-	-
Powyżej 5 lat	12 548	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>905 979</b>	<b>885 917</b>	<b>170 210</b>	<b>-</b>

# Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

09

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	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	14, 16	1 657 215	1 347 458
Zobowiązania z tytułu dywidendy	24	-	66 030
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	(248 850)	(42 426)
Zadłużenie netto		1 408 365	1 371 062
Kapitał własny razem		1 813 929	1 387 779
Kapitał ogółem		3 222 294	2 758 841
Wskaźnik zadłużenia		43,71%	49,70%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2017 r. i na 31 grudnia 2016 r. roku była zgodna z celami Spółki.

# Dodatkowe objaśnienia

10

## ISTOTNE UMOWY ZAWARTE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI REALIZOWANE W TRAKCIE OKRESU

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.

### NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2017 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 przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej we Wrocławiu	31.10.2014	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp.K.	1 436
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego przy ul. Szybówkowej we Wrocławiu	01.07.2016	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K.	2 179
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją centrum handlowego Galeria Libero w Katowicach	01.07.2016	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K.	7 196
Umowa o świadczenie usług marketingowych dla budowanej nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej	08.09.2010	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	1 542
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w centrum handlowo-rozrywkowym w Katowicach przy ul. Kościuszki	02.02.2011	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K.	1 071
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w biurowcu w Warszawie przy ul. Jana Pawła II	01.03.2013	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp.K.	2 052
Umowa o świadczenie usług marketingowych dla budowanej nieruchomości w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej	09.04.2013	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.K.	1 376
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca Q22 w Warszawie	01.07.2013	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp.K.	1 013
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w budynku biurowym w Krakowie przy ul. Opolskiej	01.10.2014	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	4 085
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w budynku biurowym we Wrocławiu przy Placu Grunwaldzkim	15.05.2015	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp.K.	1 459
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej	01.09.2015	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.K.	1 618

Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca O3 Business Campus II w Krakowie	01.04.2016	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	2 394
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego we Wrocławiu	01.04.2016	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K.	3 992
Ukończenie budowy budynku biurowego w Łodzi	01.06.2016	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp.K.	1 642
Ukończenie budowy budynku biurowego w Katowicach	06.05.2016	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. Sp.K.	10 598
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w budynku biurowym w Łodzi	11.05.2016	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp.K.	1 500
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego w Łodzi	01.06.2016	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp.K.	1 355
Umowa o świadczenie usług marketingowych związanych z budową kompleksu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Grzybowskiej	27.06.2016	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	1 419
Umowa o pośrednictwo finansowe	04.07.2016	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp.K.	1 813
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w budynku biurowym przy ul. Szybocowej we Wrocławiu	01.08.2016	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K.	1 288
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w budynku biurowym we Wrocławiu	01.09.2016	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K.	3 129
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z budową centrum handlowego w Warszawie	15.09.2016	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp.K.	5 092
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku mieszkaniowego w Krakowie przy ul. Rakowickiej	31.10.2016	Pure Systems Sp. z o.o.	1 006
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca O3 Business Campus III w Krakowie przy ul. Opolskiej	01.11.2016	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	3 376
Umowa o ustanowienie zabezpieczenia	16.12.2016	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp.K.	2 100
Umowa o zarządzanie prowadzeniem budowy i wynajmu Galerii Młociny w Warszawie	31.05.2017	Berea Sp. z o.o.	1 816
Umowa o zarządzanie pracami wykończeniowymi budynku biurowego w Warszawie przy ul. Jana Pawła II	01.06.2017	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp.K.	1 039
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej w Warszawie	30.06.2017	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.K.	1 412
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego przy ul. Beethovena w Warszawie	01.08.2017	Projekt Beethovena Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. Sp.K.A.	1 301
Umowa pośrednictwa w zakresie wyszukiwania i przedstawiania potencjalnych nabywców nieruchomości w Krakowie przy ul. Opolskiej	01.09.2017	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.K.	1 813

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

**TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 31.12.2017 R. [TYS. PLN]**

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	133 180	31 355	48 847	3 025
Zarząd Spółki	1	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>133 181</b>	<b>31 355</b>	<b>48 847</b>	<b>3 025</b>

**TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA 31.12.2016 R.[TYS. PLN]**

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	177 995	22 808	66 653	5 240
Zarząd Spółki	39	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>178 034</b>	<b>22 808</b>	<b>66 653</b>	<b>5 240</b>

# Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

11

**14 lutego 2018 r.** – Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji do kwoty 400 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej, przeprowadzanej po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

# Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

12

## WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN JEŚLI NIE ZAZNACZONO INACZEJ]

	2017		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	2016		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie		Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	
<b>Nicklas Lindberg</b> (powołany 18.04.2016)	1 012 390	4 079 945	1 080 768 PLN 522 054 EUR	768 742	658 890	369 714 EUR
<b>Maciej Drozd</b>	979 511	2 127 660	120 000	1 097 595	440 780	401 338
<b>Piotr Gromniak</b>	240 000	97 000	769 000	618 000	829 000	135 000
<b>Artur Langner</b>	240 000	120 000	756 000	546 000	766 000	120 000
<b>Marcin Materny</b> (powołany 15.09.2016)	240 000	83 000	629 000	60 000	-	115 500
<b>Mikołaj Martynuska</b> (powołany 10.10.2017, zrezygnował 21.12.2017)	54 194	-	58 726	-	-	-
<b>Rafał Mazurczak</b> (powołany 15.09.2016)	233 619	-	499 032	60 000	-	365 500
<b>Waldemar Lesiak</b> (zrezygnował 30.05.2016)	-	-	-	314 491	382 000	969 244
<b>Waldemar Olbryk</b> (powołany 10.10.2017)	158 516	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 158 230</b>	<b>6 507 605</b>	<b>3 912 526 PLN 522 054 EUR</b>	<b>3 464 828</b>	<b>3 076 670</b>	<b>2 106 582 PLN 369 714 EUR</b>
<b>Wynagrodzenia roczne razem</b>			<b>13 578 361 PLN 522 054 EUR</b>			<b>8 648 080 PLN 369 714 EUR</b>



## 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 2017 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 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). Płatność ta obniży ostateczną kwotę dodatkowego wynagrodzenia premiowego. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Nicklas Lindberg jest uprawniony do otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok. Wycena programu motywacyjnego Nicklasa Lindberga dla potrzeb ujęcia księgowego na 31 grudnia 2017 r. wynosi 3 684 457 zł, a na 31 grudnia 2016 r. - 3 888 193 zł.



## 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 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 2017 r., oprócz celów szczegółowych ustalanych dla każdego Członka Zarządu zgodnie z jego zakresem odpowiedzialności, Rada Nadzorcza ustaliła dla Zarządu cztery cele wspólne, od realizacji których uzależniona była wysokość premii:

- opracowanie systemu standardów wykończenia i wyposażenia dla projektów deweloperskich,
- implementacja podwyższonych standardów i procedur bezpieczeństwa pracy na budowach,
- wdrożenie standardu wykończenia inwestycji oraz obsługi posprzedażowej,
- opracowanie strategii rozwoju dla wybranych projektów wielofunkcyjnych.

W 2017 r. oraz na 31 grudnia 2016 r. 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. przez przejęcie.



### WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	Z Echo Investment S.A.	2017	Z Echo Investment S.A.	2016
		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah	-	-	-	-
Laurent Luccioni	-	-	-	-
Mark E. Abramson (powołany 16.10.2017)	12 581	-	-	-
Maciej Dyjas	60 000	-	60 000	-
Stefan Kawalec	180 000	-	180 000	-
Przemysław Krych	58 226	-	60 000	-
Nebil Senman	60 000	-	60 000	-
Sebastian Zilles	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>370 807</b>	<b>-</b>	<b>360 000</b>	<b>-</b>



#### WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej ustalane są w formie uchwał Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki. Obecnie obowiązującą jest uchwała nr 6 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 27 października 2015 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 komitetów Rady Nadzorczej – 10 000 zł brutto.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje również zwrot poniesionych w związku z wykonywaniem funkcji kosztów, 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

13

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, 13 lipca 2016 r. wybrała podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych: Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo

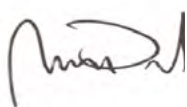
ONZ 1, wpisaną na listę biegłych rewidentów pod nr 130. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z EY Audyt Polska na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki w latach 2016 – 2017.

## WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE LUB WYPŁACONE ERNST&YOUNG AUDYT POLSKA SP. Z O.O SP.K.

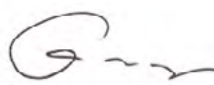
Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2016 r.	355 000
Dodatkowy przegląd sprawozdań finansowych na potrzeby dywidendy za 2016 r.	60 000
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2017 r.	330 000
Dodatkowy przegląd sprawozdań finansowych oraz list poświadczający w 2017 r.	288 800



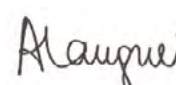
**Nicklas Lindberg**  
Prezes



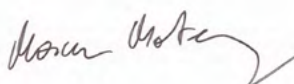
**Maciej Drozd**  
Wiceprezes



**Piotr Gromniak**  
Wiceprezes



**Artur Langner**  
Wiceprezes



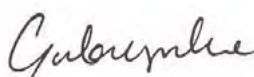
**Marcin Materny**  
Członek Zarządu



**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu



**Waldemar Olbryk**  
Członek Zarządu



**Anna Gabryszewska-Wybraniec**  
Główny Księgowy

Kielce, 23 marca 2018 r.

# CZEŚĆ 4

# OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2017 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 2017 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.

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Piotr Gromniak**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Marcin Materny**  
Członek Zarządu

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Waldemar Olbryk**  
Członek Zarządu

Kielce, 23 marca 2018 r.

# ECHO

investment



## KONTAKT

---

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

Emil Górecki, manager odpowiedzialny w Echo Investment za komunikację i relacje inwestorskie, odpowie na dodatkowe pytania dotyczące tego sprawozdania finansowego oraz działalności Spółki.

**Emil Górecki**  
Emil.Gorecki@echo.com.pl  
tel. +48 22 4 300 300

