

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ECHO INVESTMENT S.A.

2018



Spis treści

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

CZĘŚĆ 1

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2018 R.	7
---	----------

CZĘŚĆ 2

NOTY OBJAŚNIAJĄCE	14
--------------------------	-----------

Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	15
---	----

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	68
--	----

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych	77
--	----

CZĘŚĆ 3	81
----------------	-----------

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	81
---	-----------

01. Informacje ogólne	82
-----------------------	----

Zarząd Echo Investment S.A.	83
-----------------------------	----

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	84
-------------------------------------	----

02. Informacje o sprawozdaniu finansowym	86
--	----

03. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	87
--	----

04. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	89
--	----

05. Podstawowe zasady rachunkowości	91
-------------------------------------	----

06. Metody ustalania wyniku finansowego	96
---	----

07. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	98
--	----

08. Znaczące szacunki Zarządu Spółki	100
--------------------------------------	-----

09.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	102
10.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	106
11.	Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi	107
12.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	109
13.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	110
14.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	113

CZĘŚĆ 4

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	114
-----------------------------	------------

Kontakt	116
---------	-----

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,



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

Kontynuujemy rozwój działalności deweloperskiej, zgodnie ze strategią rentownego wzrostu. Obecnie w budowie i przygotowaniu mamy projekty, których łączna powierzchnia najmu i sprzedaży wyniesie ok. 1,3 mln mkw. To blisko 20% więcej niż na koniec 2017 r. W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku projekty o ponad 160 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i handlowej – w tym 150. inwestycję w naszej historii, którą była katowicka galeria Libero.

Nasza grupa wypracowała w 2018 r. 305 mln zł zysku netto, które pochodziły z podstawowej działalności – budowania i sprzedawania nieruchomości. Największy wpływ na wynik miało przekazanie klientom 935 mieszkań oraz wzrost wartości nieruchomości w budowie: przede wszystkim biurowców kompleksu Browary Warszawskie, biurowców O3 Business Campus III w Krakowie, Sagittarius i West Link we Wrocławiu, a także Libero w Katowicach. Wyniki wzmocnił także nasz udział w zysku ze wzrostu wartości Galerii Młociny budowanej w Warszawie. Dzięki takim osiągnięciom, zdecydowaliśmy się już w grudniu ubiegłego roku wypłacić akcjonariuszom dywidendę zaliczkową z zysku za 2018 r.

Projekty wielofunkcyjne

Nasza strategia budowania wielofunkcyjnych, kompleksowych projektów, nowych fragmentów miast, które zachęcają ludzi do mieszkania w nich, pracowania i spędzania tam wolnego czasu, nabrała odpowiedniego tempa. Stanowią one ponad 45% wszystkich naszych projektów w budowie i przygotowaniu.

W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku dwa pierwsze budynki Browarów Warszawskich. Wszystkie pozostałe inwestycje, zaprojektowane w tym kwartale, są na różnych etapach budowy. Cały kompleks będzie gotowy już w drugiej połowie 2020 r. Ten 4,5-hektarowy teren zamieni się w doskonałą przestrzeń miejską z ponad 580 mieszkaniami indywidualnych właścicieli, 450 mieszkaniami na wynajem, biurowcami o łącznej powierzchni ponad 60 tys. mkw., świetną strefą gastronomiczną w historycznych piwnicach oraz wykończoną przestrzenią publiczną z uliczkami, placami i terenami zielonymi.

Kilka tygodni temu rozpoczęliśmy budowę kolejnego wielofunkcyjnego projektu, podobnego do Browarów Warszawskich. Będzie to Fuzja przy ul. Tymienieckiego w Łodzi, gdzie powstanie ok. 90 tys. mkw. mieszkań, biur, przestrzeni usługowej, rozrywkowej i gastronomicznej. Jestem przekonany, że nasze doświadczenie i umiejętności, centralna lokalizacja oraz pofabryczna architektura Fuzji zachęcą łodzian do zamieszkania i spędzania tutaj wolnego czasu, a także przyciągną firmy, które szukają biura w wyjątkowym otoczeniu. Wkrótce to miejsce stanie się znaczącym punktem na mapie miasta.

Wspólnie z renomowanym, światowym studium architektonicznym BIG, przygotowujemy się do kolejnego projektu: Towarowa 22 w Warszawie. Będzie to duży, miejski kwartał, który połączy biura, mieszkania, hotel, handel, usługi, a także teatr, kino festiwalowe czy doskonale zaprojektowaną przestrzeń publiczną, pełną zieleni i miejsc do wypoczynku. Ten projekt przeciągnie centrum miasta na Wolę i poprawi jakość życia mieszkańców Warszawy. Przygotowana koncepcja urbanistyczna została świetnie przyjęta na międzynarodowych targach nieruchomości MIPIM w Cannes. Jestem pewien, że będzie to wyjątkowy projekt dla naszej firmy, ale także Warszawy.

Mieszkania

Ze względu na wysoki popyt na mieszkania, ale także rosnące koszty budowy, w ubiegłym roku skupiliśmy się na utrzymaniu marży na sprzedawanych mieszkaniach. Rozpoczęliśmy budowę ośmiu inwestycji i sprzedaliśmy 986 lokali. Dużo energii poświęciliśmy też na przygotowanie nowych projektów i zakupy działek. Dzięki temu w tym roku rozpoczniemy budowę i sprzedaż projektów z 2,3 tys. mieszkań. To znaczący krok do wzmacniania naszej pozycji wśród czołowych deweloperów z tego sektora w Polsce.

Drugi filar biznesu mieszkaniowego budujemy wspólnie z partnerem finansowym w segmencie mieszkań na wynajem. Powołaliśmy spółkę Resi4Rent, która będzie pierwszą instytucjonalną platformą mieszkań na wynajem w Polsce. Obecnie Echo Investment buduje dla niej cztery projekty z 1,2 tys. mieszkań i przygotowuje się do rozpoczęcia kolejnych, w których znajdzie się około 1,7 tys. lokali. Ich budowa wystartuje w nadchodzących 12 miesiącach. Resi4Rent jest na dobrej drodze żeby do 2020 r. osiągnąć cel 5 tys. mieszkań w zarządzaniu. Już w trzecim i czwartym kwartale 2019 r. platforma zacznie wynajmować i zarządzać pierwszymi inwestycjami we Wrocławiu i Łodzi. Jestem przekonany, że model biznesowy Resi4Rent doskonale odpowiada na zmieniające się preferencje konsumenckie oraz nowe trendy społeczne, a także pozwoli nam być pionierem i liderem w tym segmencie rynku.

Biura

Cieszymy się z doskonałej kondycji sektora biurowego, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych. W związku z rekordowym popytem na wysokiej jakości powierzchni, mogliśmy rozpocząć budowę i wynajem czterech inwestycji w Warszawie, Katowicach i Wrocławiu. W 2019 r. wbijemy łopaty na kolejnych czterech budowach – w Warszawie, Łodzi, Gdańsku i Wrocławiu. Dzięki temu stale mamy ok. 100 tys. mkw. powierzchni w ofercie, którą możemy szybko dostarczyć potencjalnym klientom. W ubiegłym roku podpisaliśmy umowy najmu ok. 80 tys. mkw., m.in. z tak znakomitymi firmami, jak WeWork, Havas Media, MasterCard czy InterCars.

Zgodnie z naszą strategią, sprzedaliśmy inwestorom doskonale wynajęte budynki: West Link i Sagittarius we Wrocławiu oraz Symetris II w Łodzi. Łącznie te transakcje przyniosły nam ok. 130 mln EUR. Podpisaliśmy również umowę przedwstępną sprzedaży Biur przy Bramie – pierwszego biurowca Browarów Warszawskich. Ponieważ jest już gotowy i wynajęty, spodziewamy się sfinalizować tę umowę wkrótce.

Powierzchnie handlowe

Ubiegły rok przyniósł również sukcesy w sektorze nieruchomości handlowych. Tuż przed sezonem bożonarodzeniowych zakupów otworzyliśmy Libero – nowoczesne, doskonale zaprojektowane i w pełni wynajęte centrum handlowe na południu Katowic. Projekt został zaprojektowany zgodnie z najnowszymi trendami na rynku handlowym, z dużym udziałem przestrzeni poświęconej na strefę gastronomiczną, usługową i rozrywkową.

Już w drugim kwartale otwieramy kolejną inwestycję handlową – Galerię Młociny w Warszawie. Na budowie szybko postępują prace wykończeniowe, a dział wynajmu finalizuje ostatnie umowy. Do otwarcia również i ta inwestycja będzie w pełni wynajęta przez atrakcyjne marki oraz operatorów gastronomicznych ze znakomitym jedzeniem. Głównym czynnikiem sukcesu Galerii Młociny jest wyjątkowa strefa gastronomiczno-rozrywkowa, która zajmie około 20% powierzchni, czyli 6 tys. mkw. na najwyższym piętrze. To będzie wyjątkowe miejsce w Polsce.

Zakupy działek i sytuacja na rynku budowlanym

Myśląc o dalszym rozwoju, od początku 2018 r. zakupiliśmy działki pod ponad 170 tys. mkw. mieszkań oraz biur. Pracujemy nad kolejnymi zakupami: w zaawansowanych negocjacjach mamy obecnie działki pod projekty o łącznej powierzchni ok. 340 tys. mkw. – głównie mieszkaniowej.

W ubiegłym roku doświadczyliśmy wzrostu cen usług budowlanych. Dzięki pakietowaniu zamówień, własnym zarządzaniem projektami, dużej skali zamówień i standaryzacji, udało się nam utrzymać w ryzach rosnące koszty materiałów i usług. Dodatkowo, wzrost kosztów został w znacznej części zniwelowany przez podniesienie cen mieszkań oraz uzyskanie wyższych niż zakładane czynszów w biurowcach i centrach handlowych. W ostatnich miesiącach ceny usług budowlanych się ustabilizowały, wyzwaniem pozostaje jednak zapewnienie siły roboczej.

Sytuacja finansowa

Wartość naszych aktywów na 31 grudnia 2018 r. wyniosła blisko 4 mld zł, z czego aż 2 mld zł to projekty w budowie. Utrzymujący się niski poziom zadłużenia grupy Echo Investment, który na koniec 2018 r. wynosił 28%, pozostawia nam możliwość szybkiego reagowania na nadarżające się okazje rynkowe. Mamy duży komfort przy wyborze optymalnych źródeł finansowania rozwoju. W ubiegłym roku uplasowaliśmy

Kontynuujemy rozwój działalności deweloperskiej, zgodnie ze strategią rentownego wzrostu. Obecnie w budowie i przygotowaniu mamy projekty, których łączna powierzchnia najmu i sprzedaży wyniesie blisko 1,3 mln mkw. To blisko 20% więcej niż przed rokiem. W ubiegłym roku oddaliśmy do użytku projekty o ponad 160 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej, biurowej i handlowej – w tym 150. inwestycję w naszej historii, którą była katowicka galeria Libero.

240 mln zł obligacji dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych.

Kontynuujemy współpracę z rynkiem kapitałowym poprzez otwartą komunikację, cykliczne spotkania, transmisję konferencji wynikowych oraz organizowanie czatów inwestorskich z analitykami, zarządzającymi funduszami i inwestorami indywidualnymi. Dowodem zaufania do naszej strategii jest 18 rekomendacji dla akcji Echo Investment wydanych od początku

2018 r., z czego aż 12 to rekomendacje „kupuj”, a 6 – „trzymaj” lub „neutralnie”. Powodem do dumy jest dla nas także uznanie rynkowe. Otrzymaliśmy tytuły Dewelopera Roku w konkursach Prime Property Prize oraz CIJ Awards 2018, a także tytuł najlepszego biurowego dewelopera roku Eurobuild Awards 2018. Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2018 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

CZĘŚĆ 1

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ECHO INVESTMENT S.A. ZA 2018 R.



SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone	01.01.2017 przekształcone
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	1	2 445	1 080	281
Rzeczowe aktywa trwałe	2	5 284	4 883	5 031
Nieruchomości inwestycyjne	3	2 212	2 212	5 648
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i współkontrolowanych	4	975 449	927 796	2328 625
Długoterminowe aktywa finansowe	5	796 125	1 720 411	160
Udzielone pożyczki	6	221 504	12 487	9 479
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	-	13 840	39 787
		2 003 019	2 682 709	2 389 011
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8	201 445	217 987	348 921
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	9	248	-	-
Należności handlowe i pozostałe	9	109 224	201 789	135 688
Udzielone pożyczki	10	265 621	316 253	84 170
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11	7 389	20 771	20 884
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	181 977	228 079	21 542
		765 904	984 879	611 205
Aktywa razem		2 768 923	3 667 588	3 000 216

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CD. [TYS. PLN]

	NOTA	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone	01.01.2017 przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	12	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	13	1 054 295	839 054	1 045 400
Fundusz dywidendowy		326 309	319 579	49 213
Zysk / (strata) z lat ubiegłych		2 243	2 008	272 375
Zysk netto		42 432	634 896	-
		1 445 914	1 816 172	1 387 623
Rezerwy				
Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe	17	17 317	41 814	25 990
Rezerwy na zobowiązania - długoterminowe	17	-	2 857	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	1 468	-	-
		18 785	44 671	25 990
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	14	903 448	835 229	675 163
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	746	577	935
		904 194	835 806	676 098
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	267 725	821 986	672 295
- w tym od jednostek zależnych:		-	320 864	461 541
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	1 219	3	1 131
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	15	1 678	7 155	2 279
Zobowiązania handlowe	15	32 595	35 642	74 666
Otrzymane kaucje i zaliczki	15	74 795	51 502	64 590
Pozostałe zobowiązania	15	22 018	54 651	95 544
		400 030	970 939	910 505
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 768 923	3 667 588	3 000 216

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	19	430 233	458 925
Koszt własny sprzedaży	20	(326 629)	(330 790)
Zysk brutto ze sprzedaży		103 604	128 135
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		-	(100)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(4 757)	(12 958)
Koszty sprzedaży	20	(24 254)	(15 158)
Koszty ogólnego zarządu	20	(85 748)	(81 884)
Pozostałe przychody operacyjne	21	118 582	746 108
Pozostałe koszty operacyjne	21	(52 402)	(38 730)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		55 025	725 413
Przychody finansowe	22	86 130	1 427
Koszty finansowe	22	(73 076)	(65 995)
Zysk brutto		68 079	660 845
Podatek dochodowy	23	(25 647)	(25 949)
Zysk netto		42 432	634 896
Zysk netto		42 432	634 896
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (PLN)		0,10	1,54
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (PLN)		0,10	1,54

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

	NOTA	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Zysk netto		42 432	634 896
Inne całkowite dochody:		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		42 432	634 896

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
- metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		68 079	660 845
II. Korekty		18 080	(579 919)
Amortyzacja		2 422	1 576
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		30 678	(575 627)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(15 020)	(7 998)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		-	2 130
III. Zmiana kapitału obrotowego :		60 590	55 561
Zmiana stanu rezerw		(27 354)	18 682
Zmiana stanu zapasów		16 542	121 215
Zmiana stanu należności		97 961	(3 736)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(39 941)	(80 713)
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		13 382	113
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)		146 749	136 487
V. Podatek dochodowy zapłacony		(9 123)	(1 128)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)		137 626	135 359
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		1 095 545	600 466
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		589	1 013
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	8 000
Z aktywów finansowych, w tym:		1 094 956	591 453
w jednostkach powiązanych		1 094 956	590 931
- zbycie aktywów finansowych		-	184
- dywidendy i udziały w zyskach	21B	81 514	386 783
- spłata udzielonych pożyczek		392 499	203 560
- odsetki		6 795	404
- wykup certyfikatów		518 354	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		95 794	-
w pozostałych jednostkach		-	522
- zbycie aktywów finansowych		-	522
- spłata udzielonych pożyczek		-	-
- odsetki		-	-
Inne wpływy inwestycyjne		-	-

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[TYS. PLN]

	NOTA	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
II. Wydatki		(813 518)	(499 090)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 793)	(1 688)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	(133)
Na aktywa finansowe, w tym:		(811 330)	(496 850)
a) w jednostkach powiązanych		(788 094)	(485 051)
- nabycie aktywów finansowych		(250 218)	(5 314)
- udzielone pożyczki		(537 876)	(479 737)
b) w pozostałych jednostkach		(23 236)	(11 799)
- nabycie aktywów finansowych		(23 236)	(11 799)
- udzielone pożyczki		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		(395)	(419)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		282 027	101 376
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	25	671 675	1 207 249
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
Kredyty i pożyczki		431 675	602 249
Emisja dłużnych papierów wartościowych		240 000	605 000
Inne wpływy finansowe		-	-
II. Wydatki	25	(1 137 430)	(1 237 560)
Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(412 690)	(272 376)
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
Spłaty kredytów i pożyczek		(250 000)	(691 285)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(402 900)	(207 100)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
Odsetki		(65 440)	(59 389)
Inne wydatki finansowe		(6 400)	(7 410)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(465 755)	(30 311)
Przepływy pieniężne netto razem		(46 102)	206 424
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(46 102)	206 424
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne na początek okresu	25	228 079	21 655
Środki pieniężne na koniec okresu	25	181 977	228 079

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

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) z lat ubie- głych	Zysk roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2018 r.		20 635	839 054	319 579	634 661	-	1 813 929
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-		2 243	-	2 243
Stan na 1 stycznia 2018 r.		20 635	839 054	319 579	636 904	-	1 816 172
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	13	-	215 241	213 075	(428 316)	-	-
Dywidenda wypłacona	13			(206 345)	(206 345)		(412 690)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	13				-		-
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	42 432	42 432
Zmiany razem		-	215 241	6 730	(634 661)	42 432	(370 258)
Stan na 31 grudnia 2018 r.		20 635	1 054 295	326 309	2 243	42 432	1 445 914
Stan na 1 stycznia 2017 r.		20 635	1 045 400	49 213	270 366	-	1 385 614
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-		2 008	-	2 008
Stan na 1 stycznia 2017 r.		20 635	1 045 400	49 213	272 374	-	1 387 622
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		-	-	-	-	634 896	634 896
Zmiany razem		-	(206 346)	270 366	(270 366)	634 896	428 550
Stan na 31 grudnia 2017 r.		20 635	839 054	319 579	2 008	634 896	1 816 172

CZĘŚĆ 2

NOTY OBJAŚNIAJĄCE



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE [TYS. PLN]

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości w pozycji „wartości niematerialne” w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2018 r.

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 673	232
- oprogramowanie komputerowe	14	156
Wartości niematerialne w budowie	772	848
Wartości niematerialne razem	2 445	1 080

NOTA 1B

ZMIANA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2018 - 31.12.2018	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 669	921	6 590
Zwiększenia	4	1789	1 793
- z tytułu zakupu	4	1789	1 793
Zmniejszenia	(1 093)	-	(1 093)
- z tytułu sprzedaży	(1 093)	-	(1 093)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	4 580	2 710	7 290
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 513)	(845)	(6 358)
Amortyzacja za okres	947	(206)	741
- z tytułu planowania	(89)	(257)	(346)
- z tytułu sprzedaży	1 036	51	1 087
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(4 566)	(1 051)	(5 617)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	14	1 659	1 673

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 31.12.2018 r. nie są amortyzowane.

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	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	5 656	800	6 456
Zwiększenia	13	121	134
- z tytułu zakupu	13	121	134
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 669	921	6 590
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 421)	(754)	(6 175)
Amortyzacja za okres	(92)	(91)	(183)
- z tytułu planowania	(92)	(91)	(183)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 513)	(845)	(6 358)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	156	76	232

NOTA 2A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [TYS. PLN]

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Środki trwałe, w tym:	5 040	4 883
- grunty	250	252
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 490	2 670
- urządzenia techniczne i maszyny	157	211
- środki transportu	505	959
- inne środki trwałe	638	791
Środki trwałe w budowie	244	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	5 284	4 883

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres od 01.01.2018 – 31.12.2018	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	258	3 248	5 132	3 297	4 137	16 072
Zwiększenia	-	1 018	634	-	690	2 342
- z tytułu zakupu	-	1 018	634	-	690	2 342
- z tytułu przeniesienia z zapasów	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(1 287)	(632)	(463)	(2 382)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(1 287)	(632)	(463)	(2 382)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	258	4 266	4 479	2 665	4 364	16 032
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(6)	(578)	(4 921)	(2 338)	(3 346)	(11 189)
Amortyzacja za okres	(2)	(198)	599	178	(380)	197
- z tytułu amortyzacji	(2)	(198)	(668)	(445)	(770)	(2 083)
- zmniejszenie z tytułu sprzedaży	-	-	1 267	623	390	2 280
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(8)	(776)	(4 322)	(2 160)	(3 726)	(10 992)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	250	3 490	157	505	638	5 040

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi 672 tys. zł.

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
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	165	2 791	4 998	6 673	3 420	18 047
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)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	258	3 248	5 132	3 297	4 137	16 072
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(5)	(494)	(4 878)	(4 796)	(2 982)	(13 155)
Amortyzacja 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
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(6)	(578)	(4 921)	(2 338)	(3 346)	(11 189)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	252	2 670	211	959	791	4 883

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 grudnia 2018 r.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	2 212	5 648
- zwiększenia z tytułu:	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	-	-
- zmniejszenia z tytułu:	-	(3 436)
- sprzedaż	-	(1 670)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-
- zmiana wyceny nieruchomości	-	(1 766)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	2 212	2 212

NOTA 3B

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 prze- kształcone
przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	37	475
bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(4)	(442)
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]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i współkontrolowanych		
- w jednostkach zależnych	924 659	927 796
- w jednostkach współzależnych	-	-
- w jednostkach współkontrolowanych	50 790	-
Razem	975 449	927 796

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Stan na początek okresu, w tym:	927 796	2 328 625
- akcje i udziały	927 796	2 328 625
Zwiększenia z tytułu:	362 321	42 765
- zakupu udziałów	126 995	41 524
- podwyższenia kapitału	189 260	1 241
- zaliczki na poczt podwyższenia kapitału	46 066	-
Zmniejszenia z tytułu:	(314 668)	(1 443 594)
- sprzedaż udziałów	(49)	(93)
- obniżenia kapitału	(300 192)	(1 435 917)
- likwidacja spółki	(1 010)	(4)
- odpisu aktualizującego wartość aktywów	(13 417)	(7 580)
Stan na koniec okresu, w tym:	975 449	927 796
- akcje i udziały	975 449	927 796

ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT W 2018 R.

NABYCIE UDZIAŁÓW W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 1 - GE Sp. z o.o. SKA	4 004
Projekt 5 - GE Sp. z o.o. SKA	50
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	64
Villea Investments Sp. z o.o.	5
Bełchatów GE Sp. z o.o. SKA	72
Fianar Investments Sp. z o.o.	5
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	159
Pudsey Sp. z o.o.	82
Seaford Sp. z o.o.	5
Kielce-Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	136
Malta Office Park-Pe96 Sp. z o.o. SKA	2 467
53 - GE Sp. z o.o. SKA	1 315
Projekt Beethovena - Pe-122 Sp. z o.o. SKA	3 429
Echo-Galaxy Sp. z o.o. SKA	8 560
Galeria Tarnów Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	575
Avatar - PE-119 Sp. z o.o. SKA	17 664
Oxygen - PE-95 Sp. z o.o. SKA	26
Park Postępu-PE-130 Sp. z o.o. SKA	1 587
Gosford Investments Sp. z o.o.	5
Doxent Investments Sp. z o.o.	5
Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	2
Gleann Sp. z o.o.	5
Perth Sp. z o.o.	5
Potton Sp. z o.o.	5
Rosehill Investments Sp. z o.o.	44 581
Projekt 140 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	15 000
R4R Poland Sp. z o.o.	4
Swanage Sp. z o.o.	10
Stranraer Sp. z o.o.	10
Dagnall Sp. z o.o.	10
Shanklin Sp. z o.o.	10
Strood Sp. z o.o.	27 125

ZBYCIE UDZIAŁÓW W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt 141 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 142 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt 143 - GE Sp. z o.o. Sp.K.	6
Projekt Echo - 114 Sp. z o.o.	31
Villea Investments Sp. z o.o.	-
Fianar Investments Sp. z o.o.	-
Pudsey Sp. z o.o.	1
Echo Investment Hungary Kft	43
Echo-Projekt-Manabment Kft	-

OPŁACENIE I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU W NASTĘPUJĄCYCH JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

OBNIŻENIE KAPITAŁU W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ

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

W dniu 26 listopada 2018 r. spółka Echo Investment dokonała odpłatnego zbycia 68 102 455 udziałów spółki Echo Prime Assets B.V. („EPA”) uzyskując przychody ze zbycia udziałów w celu umorzenia w wysokości 87 560 440,29 EUR (wynagrodzenie za zbycie udziałów). Wynagrodzenie należne Echo Investment zostało rozliczone w następujący sposób:

1. część wynagrodzenia w wysokości 22 000 000 EUR została wypłacona w gotówce na rachunek Echo Investment;
2. część wynagrodzenia w wysokości 42 567 926,77 EUR została rozliczona na podstawie porozumienia o potrąceniu z dnia 26 listopada 2018 r. (Set-off Agreement) w którym strony dokonały potrącenia: (i) wierzytelności Echo Investment wobec EPA z tytułu ceny za wynagrodzenie udziałów z (ii) wierzytelnościami EPA wobec Echo Investment z tytułu umowy pożyczki z dnia 24 lipca 2018 r. w wysokości 42 000 000 EUR z odsetkami naliczonym na dzień porozumienia w wysokości 505 104,66 EUR oraz wierzytelnością z tytułu zapłaty ceny za cesję praw i obowiązków z polisy wystawionej przez Hunter & George Partners Limited w dniu 26 maja 2017 r. w kwocie 62 822,11 EUR;
3. pozostała część wynagrodzenia w wysokości 22 992 513,52 EUR została rozliczona na podstawie umowy z dnia 26 listopada 2018 r. o świadczeniu w miejsce wykonania (Datio in solutum Agreement) na podstawie której EPA na podstawie art. 509 i art. 519 w zw. z art. 453 kodeksu cywilnego - w celu zwolnienia się z zobowiązania do zapłaty ww. części wynagrodzenia za nabycie udziałów własnych w celu umorzenia - przeniosła na rzecz Echo Investment następujące aktywa:
 - a. 100% udziałów w Strood Sp. z o.o. posiadającej ok. 46% udziału kapitałowego w spółce komandytowej realizującej kompleks handlowo-biurowo-mieszkalniowy przy ul. Towarowej 22 w Warszawie o wartości 6 312 328 EUR;
 - b. 30% udziałów w Rosehill Sp. z o.o. która posiada 100% udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. realizującej budowę galerii handlowej Galeria Młociny w Warszawie o wartości 10 374 450 EUR;
 - c. 100% udziałów w Shanklin Sp. z o.o. o wartości 2 296 EUR;
 - d. 100% udziałów w Dagnall Sp. z o.o. o wartości 2 216 EUR;
 - e. 100% udziałów w Stranraer Sp. z o.o. o wartości 2 216 EUR;
 - f. 100% udziałów w Swanage Sp. z o.o. o wartości 2 216 EUR;
 - g. 30% udziałów w Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. 499,50 EUR;
 - h. wierzytelność z tytułu pożyczki udzielonej spółce Rosehill Sp. z o.o. w wysokości 5 946 883,90 z odsetkami naliczonymi na dzień umowy w wysokości 239 309,12 EUR;

- i. wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia za udzielenie poręczenia w kwocie 110 099 EUR przez EPA w celu zabezpieczenia spłaty części emisji obligacji wyemitowanych przez Rosehill Sp. z o.o.

Udziały w spółkach Strood Sp. z o.o. i Rosehill Sp. z o.o. zostały wycenione na podstawie raportów z dnia 6 listopada 2018 r. z oszacowania wartości godziwej tych spółek sporządzonych przez Stratos Management Sp. z o.o. (reprezentowaną przez biegłego rewidenta, Pana Łukasza Gądek) w oparciu o dane finansowe Strood Sp. z o.o. i Rosehill Sp. z o.o. oraz ich spółek zależnych na dzień 30 września 2018 r. oraz operatów szacunkowych nieruchomości w tych spółkach.

Wycena wartości udziałów spółki EPA do transakcji odpłatnego zbycia udziałów w celu umorzenia została natomiast dokonana w oparciu o metodę księgową wartości aktywów netto (tzw. NAV) wg bilansu na dzień 23 listopada 2018 r. Do przeliczenia wartości w EUR na PLN wynikających z opisanej powyższej transakcji między Echo Investment z dn. 26 listopada 2018 r. użyto kursu średniego Narodowego Banku Polskiego („NBP”) EUR do PLN wynoszącego [4,2972] z dn. 23 listopada 2018 r.

Przychód Echo Investment ze zbycia udziałów EPA w celu umorzenia wyniósł 377 248 974,85 PLN natomiast koszt uzyskania zbytych udziałów - ustalony w wartości nominalnej objętych udziałów EPA w 2016 r. kwocie 68 102 454,99 EUR m.in. w zamian za aport certyfikatów FIZ i akcji spółki EPP - wyniósł 301 176 296,98 PLN (wyliczony wg kursu średniego NBP EUR do PLN wynoszącego 4,4224 z daty dokonania aportu - zgodnie z prawem lokalnym z Holandii).

Spółka na transakcji rozpoznała zysk w wysokości 76 072 677,87 PLN.

Całość należności z tytułu obniżenia kapitału na 31 grudnia 2018 roku została rozliczona.

LIKWIDACJA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Spółka

Barconsel Holdings Limited

Projekt Echo - 77 Sp. z o.o.

Projekt Echo - 95 Sp. z o.o.

Projekt Echo - 96 Sp. z o.o.

Projekt Echo - 100 Sp. z o.o.

Mena Investment Sp. z o.o.

Echo-Klimt House Sp. z o.o.

Echo - Pod Klonami Sp. z o.o.

USTANOWIENIE ZASTAWÓW REJESTROWYCH

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

* Spółka prowadzi proces wykreślenia zastawów na akcjach.

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

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

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
12	Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
13	Echo - Opolska Biznes Park Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
14	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
15	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)	-	(100)	-	99,00%	99,00%	brak
16	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(71)	-	(71)	29	99,00%	99,00%	brak
17	Echo - Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	-	-	-	451	99,90%	99,90%	brak
18	Klimt House - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	(200)	-	(200)	301	99,90%	99,90%	brak
19	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	100,00%	100,00%	brak
20	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 317	-	-	-	1 317	99,9500%	99,9500%	brak
21	Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(49)	(8 562)	(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
22	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	577	-	-	-	577	99,95%	99,95%	brak
23	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
24	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.K.A.		pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	17 665	-	-	-	17 665	99,95%	99,95%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
25	Projekt Naramowice - Projekt Echo - 100 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane zwi- zane ze wznoszeniem budynków	63 753	-	-	-	63 753	0,0319%	0,0319%	brak
26	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27	-	-	-	27	99,95%	99,95%	brak
27	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 587	-	(130)	(130)	1 457	99,95%	99,95%	brak
28	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)	-	(76)	18	99,90%	99,90%	brak
29	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,000050%	0,000050%	brak	
30	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budowlanych zwiaza- nych z wznoszeniem budynków	16	-	-	-	16	100,00%	100,00%	brak
31	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nierucho- mościami	4 129	(4 059)	(76)	(4 135)	(6)	100,00%	100,00%	brak
32	Projekt Echo - 99 Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	97	(42)	-	(42)	55	99,80%	99,80%	#ADR!
33	Projekt 1 -Grupa Echo Sp. z. o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	4 007	-	(78)	(78)	3 929	99,95%	99,95%	brak
34	Pod Klonami - Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,00%	99,00%	brak
35	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	(43)	-	(43)	79	99,00%	99,00%	brak
36	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	100,00%	100,00%	brak
37	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	(51)	(51)	-	99,95%	99,95%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
38	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o. o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
39	Projekt Echo - 104 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(50)	-	(50)	-	99,90%	99,90%	brak
40	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	65	-	-	-	65	100,00%	100,00%	brak
41	Echo - Babka Tower Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(35)	-	(35)	16	100,00%	100,00%	brak
42	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o. o.	Kielce	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
43	Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	61	(50)	-	(50)	11	100,00%	100,00%	brak
44	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	100,00%	100,00%	brak
45	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	24	-	-	-	24	100,00%	100,00%	brak
47	Projekt 15 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(29)	-	(29)	21	100,00%	100,00%	brak
48	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
49	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
50	Projekt 18 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(36)	-	(36)	14	100,00%	100,00%	brak
51	Projekt 19 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
52	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-	-	-	50 050	100,00%	100,00%	brak
53	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
54	Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-	-	-	49 050	100,00%	100,00%	brak
55	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych	1	-	-	-	1	99,90%	99,90%	brak
56	Projekt Echo - 111 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	(29)	-	(29)	72	99,95%	99,95%	brak
57	Projekt Echo - 112 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
58	Projekt Echo - 113 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
59	Projekt Echo - 115 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	99,83%	99,83%	brak
60	Projekt Echo - 116 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	99,83%	99,83%	brak
61	Projekt Echo - 119 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	(20)	-	(20)	5	99,80%	99,80%	brak
62	Projekt Echo - 120 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
63	Projekt Echo - 121 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
64	Projekt Echo - 122 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
65	Projekt Echo - 123 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
66	Projekt Echo - 127 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
67	Projekt Echo - 128 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
68	Projekt Echo - 129 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(36)	-	(36)	15	99,90%	99,90%	brak
69	Projekt Echo - 130 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)	-	(31)	10	100,00%	100,00%	brak
70	Projekt Echo - 131 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(21)	-	(21)	10	100,00%	100,00%	brak
71	Projekt Echo - 132 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 373	-	(1 472)	(1 472)	3 901	100,00%	100,00%	brak
72	Projekt Echo - 135 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
73	Projekt Echo - 136 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
74	Projekt Echo - 137 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
75	Projekt Echo - 136 Sp. z o. o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	84 006	-	-	-	84 006	99,00%	99,00%	brak
76	Villea investments Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	100,00%	100,00%	brak
77	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	-	12	100,00%	100,00%	brak
78	Selmer Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	14	-	-	-	14	100,00%	100,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość – stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość – zmiana	Korekty aktualizujące wartość – stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału za- kładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
79	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-		-	12	100,00%	100,00%	brak
80	Cornwall Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	15	-		-	15	100,00%	100,00%	brak
81	Gosford Investments Sp.z o.o	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
82	Fianar Investments Sp. Z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresu prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	5				5	100,00%	100,00%	brak
83	Doxent Investments Sp.z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
84	City Space - GP Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37	(37)		(37)	-	100,00%	100,00%	brak
85	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępni- aniem pracowników	37	(37)		(37)	-	100,00%	100,00%	brak
86	Echo Prime Assets BV	Amsterdam	działalność firm central- nych (head office) i hol- dingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	106 413	-		-	106 413	100,00%	100,00%	brak
87	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
88	Perth Sp. z o.o	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
89	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
90	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	82				82	100,00%	100,00%	brak

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

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

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

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

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

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

nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

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

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

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

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

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
2	Echo – Aurus Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 439	-	-	-	199 439	99,9925%	99,9925%	brak
3	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	roboty budowlane zwią- zane ze wznoszeniem budynków	5 063	(5 063)	-	(5 063)	-	99,9875%	99,9875%	brak
4	Bełchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0059%	0,0059%	brak
5	PPR – Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0002%	0,0002%	brak
6	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	188 601	-	-	-	188 601	99,9989%	99,9989%	brak
7	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działal- ności gospodarczej i zarządzania	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
8	Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	16	-	-	-	16	0,0219%	0,0219%	brak
9	Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	działalność rachunkowo – księgową	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak
10	Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1	-	-	-	1	0,0067%	0,0067%	brak
11	Echo – Arena Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	1 008	(1 008)	-	(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak
12	Echo – Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związa- nych z wznoszeniem budynków	51	-	-	-	51	99,00%	99,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
13	Echo – Opolska Biznes Park Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	52	-	-	-	52	100,00%	100,00%	brak
14	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 420	(20 419)	-	(20 419)	1	95,00%	95,00%	brak
15	Echo – Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(15)	(85)	(100)	-	99,00%	99,00%	brak
16	Echo – Klimt House Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	81	(50)	(31)	(81)	-	99,00%	99,00%	brak
17	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(71)	-	(71)	29	99,00%	99,00%	brak
18	Echo Investment Hungary Ingatlan- hasznosito Kft..	Budapeszt	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	89 130	(80 207)	(5 975)	(86 182)	2 948	100,00%	100,00%	brak
19	Echo – Kasztanowa Aleja Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	451	-	-	-	451	99,90%	99,90%	brak
20	Echo – Klimt House Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	501	(200)	-	(200)	301	99,90%	99,90%	brak
21	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	20 002	-	-	-	20 002	99,9995%	99,9995%	brak
22	Echo Projekt Management Ingatlan- hasznosito Kft.	Budapeszt	zarządzanie nierucho- mościami	2 126	(2 126)	-	(2 126)	-	100,00%	100,00%	brak
23	53 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0504%	0,0504%	brak
24	Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(49)	-	(49)	1	0,0128%	0,0128%	brak
25	Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0651%	0,0651%	brak
26	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	17	-	-	-	17	0,0127%	0,0127%	brak
27	Projekt Naramowice – Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane zwią- zane ze wznoszeniem budynków	63 753	-	-	-	63 753	0,0319%	0,0319%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH 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
28	Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0005%	0,0005%	brak	
29	Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,0001%	0,0001%	brak	
30	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)	(76)	18	99,90%	99,90%	brak	
31	Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(14)	(14)	36	99,90%	99,90%	brak	
32	Metropolis – Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	0,000050%	0,000050%	brak	
33	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków	16	-	-	16	100,00%	100,00%	brak	
34	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomości	4 987	(3 957)	(102)	(4 059)	928	99,9998%	99,9998%	brak
35	Barconsel Holdings Limited	Nikozja	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów	374 332	(374 306)	(374 306)	26	25,3996%	25,3996%	brak	
36	Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	61	(33)	(33)	28	99,80%	99,80%	brak	
37	Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	26	-	-	26	99,80%	99,80%	brak	
38	Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	(42)	(42)	55	99,80%	99,80%	brak	
39	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	31	(31)	(31)	-	99,90%	99,90%	brak	

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH 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
40	Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2	-	-	-	2	0,000042%	0,000042%	brak
41	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	10	-	-	-	10	99,00%	99,00%	brak
42	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	(43)	(43)	(43)	79	99,00%	99,00%	brak
43	Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	-	-	11	100,00%	100,00%	brak
44	Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Szczecin	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	-	0,0040%	0,0040%	brak
45	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	1 251	-	-	-	1 251	99,00%	99,00%	brak
46	Projekt Echo – 100 Sp. z o.o.	Kielce	działalność rachunkowo – księgową	63	(27)	(27)	(27)	36	100,00%	100,00%	brak
47	Mena Investments Sp.z o.o.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	1 280	(105)	(1 175)	(1 280)	-	99,00%	99,00%	brak
48	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	50	(50)	(50)	(50)	-	99,90%	99,90%	brak
49	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(35)	(35)	(35)	16	100,00%	100,00%	brak
50	Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	197	-	-	-	197	99,00%	99,00%	brak
51	Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	61	(50)	(50)	(50)	11	99,9980%	99,9980%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH 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
52	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	0,0040%	0,0040%	brak
53	Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	-	-	-	24	0,0040%	0,0040%	brak
54	Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	24	-	-	-	24	0,0040%	0,0040%	brak
55	Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(29)	-	(29)	21	100,00%	100,00%	brak
56	Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
57	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
58	Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(36)	(36)	14	100,00%	100,00%	brak
59	Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
60	Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
61	Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
62	Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	-	-	50	100,00%	100,00%	brak
63	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpie- czeniowej i funduszy emerytalnych	1	-	-	-	1	99,90%	99,90%	brak
64	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	101	(29)	-	(29)	72	99,95%	99,95%	brak
65	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH I STOWARZYSZONYCH NA 31.12.2017 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
66	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
67	Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
68	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	99,83%	99,83%	brak
69	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	99,83%	99,83%	brak
70	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	-	(20)	(20)	5	99,80%	99,80%	brak
71	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
72	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
73	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
74	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
75	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
76	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	-	31	100,00%	100,00%	brak
77	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-	(36)	(36)	15	99,90%	99,90%	brak
78	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	-	(31)	(31)	10	100,00%	100,00%	brak
79	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(21)	(21)	10	100,00%	100,00%	brak
80	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5 373	-	-	-	5 373	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH 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
81	Projekt Echo – 134 Sp. z o.o.	Pamiątkowo	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	-	-	-	-	1,00%	1,00%	brak	
82	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	31	100,00%	100,00%	brak	
83	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	31	100,00%	100,00%	brak	
84	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	-	31	100,00%	100,00%	brak	
85	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	-	-	6	99,00%	99,00%	brak	
86	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	12	100,00%	100,00%	brak	
87	Selmer Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	14	-	-	14	100,00%	100,00%	brak	
88	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	12	-	-	12	100,00%	100,00%	brak	
89	Cornwall Investments Sp. K.	Warszawa	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodar- czej i zarządzania	15	-	-	15	100,00%	100,00%	brak	
90	City Space – GP Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37		(37)	(37)	-	100,00%	100,00%	brak
91	City Space – Management Sp. z o.o.	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnia- niem pracowników	37	(37)		(37)	-	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLKONTROLOWANYCH 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
92	Echo Prime Assets BV	Amsterdam	działalność firm central- nych (head offices) i hol- dingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	406 605	-		-	406 605	100,00%	100,00%	brak
93	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
94	Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
95	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
96	Projekt 141 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
97	Projekt 142 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
98	Projekt 143 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. K.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1				1	99,99%	99,99%	brak
99	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
Razem				1 423 477	(488 101)	(7 580)	(495 681)	927 796			
AKCJE / UDZIAŁY W PODMIOTACH STOWARZYSZONYCH											
1	SPC S.A.	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	34	(34)	-	(34)	-	34,00%	34,00%	brak
Razem				34	(34)	-	(34)	-			
AKCJE / UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH RAZEM				1 423 511	(488 135)	(7 580)	(495 715)	927 796			

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 31.12.2018 r. w pozycji „Aktualizacja wartości inwestycji” w przychodach / kosztach finansowych. W kosztach znalazła się kwota od-

pisu 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 bezpo-

średni 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.

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2017	31.12.2018 przekształcone
przekazane zaliczki	-	-
certyfikaty inwestycyjne	170 849	1 720 411
obligacje	625 276	-
należności za wykup certyfikatów i sprzedaż udziałów	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe razem	796 125	1 720 411

Echo Investment nabyła 21 grudnia 2017 r. od spółki zależnej Echo Prime Assets B.V. („EPA”) 100% imiennych certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („FIZ”) („Certyfikaty”) za kwotę 424 740 784,32 EUR/ 1 782 849 442,18 zł wg kursu średniego NBP EUR do PLN z 21 grudnia 2017 r. 4,1975.

W 2018 r. Echo Investment dokonała następujących umorzeń Certyfikatów (dni wykupu):

(i) 6 lutego 2018 r. Echo Investment dokonała umorzenia 374 000 sztuk Certyfikatów o łącznej cenie wykupu 447 217 980 zł. Cena wykupu została rozliczona gotówką (128 064 681,64 zł) oraz na podstawie umowy z 7 lutego 2018 r. potrącenia wierzytelności FIZ z tytułu trzech umów pożyczek udzielonych Echo Investment z odsetkami w kwocie 319 153 298,36 zł;

(ii) 15 marca 2018 r. Echo Investment dokonała umorzenia 236 669 sztuk Certyfikatów o łącznej cenie wykupu 282 005 313,64 zł. Cena wykupu została rozliczona przelewem w kwocie 241 891 596,64 zł oraz na podstawie umowy z 20 marca 2018 r. datio in solutum w ramach której FIZ, w celu zwolnienia się z zobowiązania pieniężnego, przeniósł na Echo Investment akcje trzynastu spółek komandytowo akcyjnych i dwóch spółek z ograniczoną odpowiedzialnością o łącznej wartości 40 113 717 zł. Akcje i udziały ww. spółek zostały wycenione metodą wartości godziwej zweryfikowaną przez TFI;

(iii) 10 kwietnia 2018 r. Echo Investment dokonała umorzenia 33 660 sztuk Certyfikatów o łącznej cenie wykupu 40 124 403 zł. Cena wykupu została rozliczona przelewem w gotówce kwoty 40 032 047 zł oraz na podstawie umowy datio in solutum w ramach której FIZ, w celu zwolnienia się z zobowiązania pieniężnego, przeniósł na Echo Investment udziały trzech spółek z ograniczoną odpowiedzialnością o łącznej wartości 92 356 zł. Udziały ww. spółek

zostały wycenione metodą wartości godziwej zweryfikowaną przez TFI.

(iv) 25 maja 2018 r. Echo Investment dokonała umorzenia 38 260 sztuk Certyfikatów o łącznej cenie wykupu 45 999 998 zł, rozliczoną w całości przelewem w gotówce.

(v) 23 listopada 2018 r. Echo Investment dokonała umorzenia 614 427 sztuk Certyfikatów o łącznej cenie wykupu 740 998 962 zł. Cena wykupu została rozliczona odpowiednio na podstawie zawartych 28 listopada 2018 r.: (i) umowy datio in solutum i przejęcia długu w ramach której FIZ w celu zwolnienia się z zobowiązania pieniężnego przeniósł na Echo Investment wierzytelność z tytułu pożyczki udzielonej spółce Berea Sp. z o.o. o wartości na dzień zawarcia tej umowy 45 526 313,25 zł, (ii) umowy datio in solutum w ramach której FIZ, w celu zwolnienia się z zobowiązania pieniężnego, przeniósł na Echo Investment wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez spółki będące podmiotami powiązаныmi z Echo Investment o łącznej wartości rynkowej obligacji z odsetkami na dzień zawarcia tej umowy w kwocie 695 445 842,54 zł, (iii) umowy datio in solutum w ramach której FIZ, w celu zwolnienia się z zobowiązania pieniężnego, przeniósł na Echo Investment udziały w pięciu spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością o łącznej wartości 25 000 zł. Pozostała część wykupu w kwocie 1 806,21 zł została rozliczona przelewem w gotówce. Obligacje zostały wycenione przez TFI zgodnie z „Modelem wyceny dłużnych papierów wartościowych wchodzących w skład portfela aktywów” z 13 marca 2018 r. zmienionego 22 listopada 2018 r. obowiązującym dla FIZ.

Łączny roczny przychód Echo Investment ze zbycia Certyfikatów wyniósł 1 556 346 656,64 zł natomiast koszt ceny zakupu umorzonych Certyfikatów wyniósł 1 549 572 620,19 zł. Echo Investment na operacji z FIZ osiągnęła łącznie zysk bilansowy (odpowiadający dochodowi podatkowe-

mu) na poziomie 6 774 036,45 zł. Nabycie wiarytelności z tytułu pożyczki od spółki Berea Sp. z o.o. oraz obligacji od spółek powiązanych nie spowodowało po stronie Echo Investment przychodu bilansowego ani podatkowego ponieważ otrzymane wiarytelności stanowiły spłatę zobowiązania FIZ z tytułu umorzenia Certyfikatów.

Na 31 grudnia 2018 r. na podstawie indywidualnej analizy wybranych obligacji Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty ich wartości na kwotę 31 mln zł.

Obligacje spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2. Dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej. Obligacje zostały wyemitowane przez jednostki powiązane o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jed-

nostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzenia rentowności prowadzonych przez nie projektów, Echo Investment ma możliwość oceny i identyfikacji należności z tytułu obligacji, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Echo Investment nie stwierdził takich obligacji. Zarząd ocenił udzielone obligacje pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 288 tys. zł.

NOTA 6

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W jednostkach zależnych	140 100	1 339
W jednostkach współkontrolowanych	81 404	
W pozostałych jednostkach	-	11 148
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	221 504	12 487

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

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

trolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzenia rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment, zgodnie z wymogami MSSF 9, utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 650 tys. zł.

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

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	21 642	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	WIBOR 3M + marża	1.07.2026
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K.	115 540	WIBOR 3M + marża	10.10.2026
Berea Sp. z o.o.	41 193	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem	213 526		

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

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

**PODSTAWOWE DANE O DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
BEZ ODSETEK NA 31.12.2017 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
Razem	12 022		

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	13 840	39 788
- 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	(1 404)	(2 808)
Zwiększenia:	4	11 008
- instrumenty finansowe	4	13
- nieruchomości inwestycyjne	-	335
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	-
- strata podatkowa	-	9 256
- zapasy	-	-
- udziały i akcje	-	-
- pozostałe	-	1 404
Zmniejszenia:	(15 312)	(36 956)
- instrumenty finansowe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	-	-
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(2 292)	(610)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(879)	(232)
- strata podatkowa	(6 790)	-
- zapasy	(2 198)	(1 040)
- udziały i akcje	-	(35 074)
- pozostałe	(3 153)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu:	(1 468)	13 840
- instrumenty finansowe	-	(4)
- nieruchomości inwestycyjne	513	513
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(3 701)	(1 409)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(779)	100
- strata podatkowa	3 454	10 244
- zapasy	3 602	5 800
- udziały i akcje	-	-
- pozostałe	(4 557)	(1 404)

ZAPASY [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Półprodukty i produkty w toku	188 298	147 172
Produkty gotowe	11 559	64 789
Towary	1 588	6 026
Razem	201 445	217 987

Zapasy wyceniane są wg kosztów wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. W hierarchii wartości godziwej, dla zapasów Spółka przyporządkowała poziom 2. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub 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.”

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(4)	(6 925)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	8 745	22 663
Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy	8 741	15 738

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 zapasów w 2018 r. dotyczy m. in. projektów mieszkaniowych Grota 111 we Wrocławiu, Las Młociński w Warszawie oraz Nowa Dzielnica w Łodzi.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2018 r. wyniosła 8 741 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2017 r. - 15 738 tys. zł.

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Należności od jednostek zależnych	72 548	103 032
Handlowe, o okresie spłaty:	22 806	48 847
- do 12 miesięcy	22 806	48 847
Inne:	49 742	54 185
- z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych	49 742	54 185
Odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności od pozostałych jednostek	36 924	98 757
Handlowe, o okresie spłaty:	25 643	15 317
- do 12 miesięcy	25 643	15 317
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatku dochodowego	248	-
Inne:	5 336	80 465
- kaucje zapłacone	4 831	12 947
- należności za wykup certyfikatów		62 365
- wadia wpłacone	-	-
Zaliczki na dostawy	5 697	2 975
Odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(1 545)	(264)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	109 472	201 789
- odpisy aktualizujące wartość należności razem	(1 545)	(264)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	111 017	202 053

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31.12.2018 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosuje macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Stan na początek okresu	264	205
Zwiększenia	1 380	108
- z tytułu utworzenia odpisu	1 380	108
Zmniejszenia	(99)	(49)
- z tytułu spłaty	-	-
- z tytułu rozwiązania	(99)	(49)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	1 545	264

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

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W walucie polskiej	105 117	202 045
W walutach obcych, po przeliczeniu na PLN	5 900	8
- jednostka/waluta EUR	1 365	-
- tys. PLN	5 870	-
- jednostka/waluta USD	8	2
- tys. PLN	30	8
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	111 017	202 053

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
do 1 miesiąca	18 339	29 295
1-3 miesięcy	11 752	26 298
3-6 miesięcy	-	-
6-12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
należności przeterminowane	19 388	8 835
Należności handlowe razem (brutto)	49 479	64 428
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 030)	(264)
Należności handlowe razem (netto)	48 449	64 164

NOTA 9E

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
do 1 miesiąca	5 042	5 193
1-3 miesięcy	2 487	2 185
3-6 miesięcy	9 381	1 141
6-12 miesięcy	1 978	104
powyżej 12 miesięcy	500	212
Należności handlowe, przeterminowane razem (brutto)	19 388	8 835
odpisy aktualizujące i wycena wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 030)	(264)
Należności handlowe, przeterminowane razem (netto)	18 358	8 571

NOTA 9F

NALEŻNOŚCI HANDLOWE BRUTTO [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Należności bieżące bez utraty wartości	30 091	55 593
Należności przeterminowane bez utraty wartości	17 843	8 571
Należności przeterminowane z utratą wartości	1 545	264
Razem	49 479	64 428

NOTA 9G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Należności sporne	-	-
Inne	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	19 388	8 835
Handlowe	19 388	8 835
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	17 843	8 571

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	229 533	307 859
- odsetki	9 427	6 950
	238 960	314 809
W jednostkach współzależnych		
- udzielone pożyczki	25 566	-
- odsetki	1 095	-
	26 661	-
W pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	-	1 444
- odsetki	-	-
	-	1 444
	Razem	316 253
	265 621	316 253

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

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

ności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych, w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment, zgodnie z wymogami MSSF 9, utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 650 tys. zł.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W walucie polskiej	265 621	281 530
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	34 723
Razem	265 621	316 253

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

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

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

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

łalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyj-
nych tych spółek. Poprzez możliwość monitorowania
działalności jednostek zależnych oraz okresowego
potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie
projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji
pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe
znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził wy-
stąpienia takich pożyczek.

**PODSTAWOWE DANE O KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZKACH
BEZ ODSETEK NA 31.12.2017 [TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Elektrownia Sp. z o.o.	109	WIBOR 3M + marża	30.06.2018
Barconsel Holdings Limited	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2018
Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA	34 277	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
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
Projekt Echo - 136 Sp.K.	79 920	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
Echo-Project-Management Ingatlanhasznosito KFT	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito KFT	32 376	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
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
Razem	309 987		

NOTA 11A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	7 389	20 771
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	181 977	228 079
Razem	189 366	248 850

Spółka na 31 grudnia 2018 r. posiada środki pieniężne w renomowanych bankach - głównie DNB Nord, PKO BP S.A. i Santander Bank Polska. 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]**

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W walucie polskiej	174 855	80 131
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	14 511	168 719
- jednostka/waluta EUR	3 627	40 448
- tys. PLN	14 508	168 705
- jednostka/waluta USD	1	4
- tys. PLN	3	14
Razem	189 366	248 850

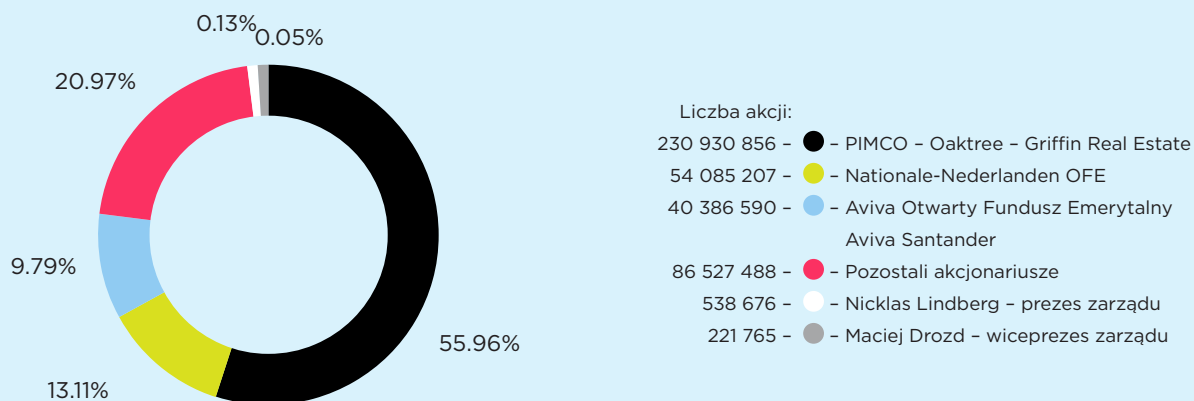
KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wartość nominalna
1 akcji = 0,05 zł

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji
A, B, C, D,E, F	na okaziciela	brak	412 690 582
Liczba akcji razem			412 690 582
Kapitał zakładowy razem			

**AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ
5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31.12.2018 R.**

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Oaktree-PIMCO-Griffin Real Estate (poprzez Lisala Sp. z o. o.)	230 930 856	55,96	55,96
Nationale Nederlanden OFE	54 085 207	13,11	13,11
Aviva OFE Aviva Santander	40 386 590	9,79	9,79
Nicklas Lindberg - prezes zarządu	538 676	0,13	0,13
Maciej Drozd - wiceprezes zarządu	221 765	0,05	0,05
Pozostali	86 527 488	20,97	20,97
Razem	412 690 582	100,00	100,00

**AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A.
POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA 31.12.2018 R.**


KAPITAŁ ZAPASOWY [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
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 wymaganą ustawowo minimalną wartość	946 647	731 406
Inny	22	22
Razem	1 054 295	839 054

ZMIANA STANU NA KAPITALE REZERWOWYM [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Stan na początek okresu	319 579	49 213
Zmiany w okresie	-	-
- kapitał zapasowy	-	270 366
- kapitał rezerwowy	(206 345)	-
- zysk z lat ubiegłych	213 075	-
Stan na koniec okresu	326 309	319 579

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Stan na początek okresu	634 661	270 366
Zmiany w okresie		
- korekty wyniku z lat ubiegłych	2 243	2 008
- podział wyniku z lat ubiegłych	(634 661)	(270 366)
Stan na koniec okresu	2 243	2 008

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Wobec jednostek zależnych	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
- otrzymane zaliczki	-	-
- otrzymane kaucje	746	577
- kredyt	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	903 448	835 229
Razem	904 194	835 806

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]**

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
1-3 lata	483 671	258 357
3-5 lat	420 368	577 449
Powyżej 5 lat	155	-
Zobowiązania długoterminowe razem	904 194	835 806
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	5,02%	5,17%

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

NOTA 14C

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W walucie polskiej	904 194	835 806
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
Razem	904 194	835 806

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

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

LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A. *	75 000		WIBOR 1M + marża	30.10.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	75 000	50 000	WIBOR 3M + marża	15.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska S.A.**	100 000		WIBOR 1M + marża	30.11.2020	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A.***	62 000		WIBOR 1M + marża	16.12.2019	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem	312 000****	50 000			

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

** W ramach limitu kredytowego w wysokości 100 mln PLN Spółka ma przyznany sublimit na kredyt bieżący do kwoty 75 mln PLN oraz sublimit do kwoty 25 mln PLN przeznaczony na gwarancje. Na 31.12.2018 r. wykorzystanie limitu na gwarancje wyniosło 24,2 mln PLN.

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

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

LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2017 R. [TYS. PLN]

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

* 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 Santander Bank Polska S.A. (wówczas BZ WBK S.A.) 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 Raiffeisen Bank Polska S.A. na zlecenie spółki z Grupy Echo.

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

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

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość emisji	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	Rynek notowań
1/2014	PLECHPS00134	mBank S.A.	100 000	19.02.2019*	WIBOR 6M + marża 3,6%	BRAK	ASO CATALYST
2/2014	PLECHPS00159	mBank S.A.	70 500	15.05.2019	WIBOR 6M + marża 3,6%	BRAK	ASO CATALYST
1/2016	PLECHPS00209	mBank S.A.	100 000	18.11.2020	WIBOR 6M + marża 3,0%	BRAK	ASO CATALYST
1/2017	PLECHPS00225	mBank S.A.	155 000	31.03.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
2/2017	PLECHPS00258	mBank S.A.	150 000	30.11.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	140 000	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	ASO CATALYST
Razem			715 500				

Obligacje dla inwestorów indywidualnych

Emisja serii E	PLECHPS00217	DM PKO BP S.A.	100 000	06.07.2021	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Emisja serii I	PLECHPS00274	DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	08.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%	BRAK	rynek regulowany CATALYST
Razem			400 000				
Obligacje razem			1 115 500				

* Wykupione, zgodnie z terminem zapadalności.

Wartość obligacji odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek. Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI OBLIGACJI

Środki finansowe z wyemitowanych w 2018 r. przez Echo Investment S.A. obligacji, zgodnie z Prospektem emisyjnym lub innymi dokumentami emisyjnymi, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszego jej rozwoju. W szczególności Spółka przeznacza je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów – zarówno bezpośrednio przez Spółkę, jak i przez spółki z Grupy.

OBLIGACJE WYKUPIONE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2018 R.

Seria	Data	Kwota [mIn PLN]
obligacje dla inwestorów indywidualnych - seria C	5.03.2018	75
obligacje dla inwestorów indywidualnych - seria D	20.04.2018	50
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 1/2015	23.04.2018	197,9
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 3/2013	19.06.2018	80
Razem		402,9

OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2018 R.

Seria	Data subskrypcji	Kwota [mIn PLN]
obligacje dla inwestorów indywidualnych - seria H	25 - 30.04.2018	50
obligacje dla inwestorów indywidualnych - seria I	11 - 19.10.2018	50
obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - seria 1/2018	23.04.2018	140
Razem		240

Obligacje dla inwestorów indywidualnych serii H oraz I zostały wyemitowane w ramach III Programu Emisji Obligacji do kwoty 400 mln zł, objętego prospektem emisyjnym podstawowym, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r.

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych serii 1/2018 zostały wyemitowane w ramach podpisanego z mBankiem S.A. Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł (patrz: raport bieżący

nr 7/2011 z 1 lutego 2011 r.). Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 25 kwietnia 2022 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

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
Obligacje niepubliczne razem			853 400			
Obligacje publiczne						
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
Obligacje publiczne razem			425 000			
Razem			1 278 400			

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	3 002	3 025
- do 12 miesięcy	3 002	3 025
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	29 593	32 617
- do 12 miesięcy	29 593	32 617
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zobowiązania handlowe krótkoterminowe razem	32 595	35 642
Otrzymane zaliczki	69 657	44 266
Otrzymane kaucje	5 138	7 236
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	74 795	51 502
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 897	7 158
Podatki razem	2 897	7 158
Pozostałe zobowiązania	22 018	54 651
- z tytułu wynagrodzeń	2	3
- inne (wg tytułów):	22 016	54 648
- dywidenda	-	-
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	7 389	20 771
- zakup udziałów	-	23 251
- pozostałe	14 627	10 626
- premie dla Zarządu i pracowników	10 867	8 184
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania razem	22 018	54 651
Razem	132 305	148 953

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]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W walucie polskiej	132 289	139 915
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	16	23 242
- jednostka/waluta EUR	4	5 572
- tys. PLN	16	23 236
- jednostka/waluta USD	-	2
- tys. PLN	-	6
Razem	132 305	163 157

NOTA 16A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	-	320 864
	-	320 864
Wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	50 000	50 000
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	217 725	451 122
	267 725	501 122
Razem	267 725	821 986

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

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
W walucie polskiej	267 725	821 986
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	-	-
Razem	267 725	821 986

Na 31 grudnia 2018 r. Spółka nie ma żadnych krótkoterminowych pożyczek bez odsetek.

**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
Razem	317 955		

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na przewidywane straty	-	-
- sprawy sądowe	2 066	2 066
- rezerw na koszty	40 605	21 924
	44 671	25 990
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwy na gwarancje	270	-
- rezerwy na koszty	11 363	18 681
- sprawy sądowe	-	-
	11 633	18 681
Wykorzystanie z tytułu		
- rezerw na koszty	(10 000)	-
- rezerwy na kary	(2 066)	-
	(12 066)	-
Rozwiązanie z tytułu		
- rezerw na koszty	(26 921)	-
- rezerwy na przewidywane straty	-	-
	(26 921)	-
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	2 000	2 000
- rezerwy na gwarancje	270	-
- sprawy sądowe	-	2 066
- rezerw na koszty	15 047	40 605
	17 317	44 671

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 ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
1. Należności warunkowe	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych	1 215 651	859 676
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 215 651	859 676
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek	-	-
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	1 215 651	859 676
3. Inne		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	100	181
	100	181
Razem	1 215 751	859 857

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

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 446	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 750	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K. oraz Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do czasu wygaśnięcia zobowiązań z tytułu umowy leasingu	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy leasingu
Razem	12 296		

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 Cogil 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
Razem	11 830		

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

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 500	do 02.07.2020	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 800	do 30.07.2021	Zabezpieczenie nienależytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	45 466	do 22.05.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
Skarb Państwa	4 550	do 20.06.2019	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z Q22 w Warszawie.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	27 358	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Wystawiona w EUR.
Ventry Investments Sp. z o.o.	28 360	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Emfold Investments Sp. z o.o.	43 193	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Flaxton Investments Sp. z o.o.	18 148	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	21 538	do 25.04.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III etap w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	992	do 31.07.2019	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. oraz Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	56 954	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Libero w Katowicach. Wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank SA	39 990	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu Galeria Młociny w Warszawie oraz zobowiązań spółki Berea Sp. z o.o. wynikających z umowy kredytu zawartej 17.10.2017 r. Wystawiona w EUR
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	47 399	do 27.12.2020	Gwarancja korporacyjna Echo Investment SA zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą Q3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu
Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	15 983	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Novaform Polska Sp. z o.o.	4 616	do 31.05.2019	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki "Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" SKA wynikające z umowy zawartej 08.01.2018 r.
IB 14 FIZAN	88 334	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR

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

Na rzecz	Wartość [tys.PLN]	Termin ważności	Tytułem
A 19 Sp. z o.o.	25 800	do czasu wygaśnięcia porozumienia zawartego 4.07.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - „Grupa Echo” Sp. z o.o. - SKA wynikające z porozumienia zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR
Flaxton Investments Sp. z o.o.	11 278	do 27.07.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą projektu Symetris II etap w Łodzi. Częściowo wystawiona w EUR
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych
R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o. / SO SPV 103 Sp. z o.o. / R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	82 818	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczki
IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	119 131	do 31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Razem 1 203 355			

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

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

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

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	20 855	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 025	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Skarb Państwa	43 045	do 22.05.2018	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Outlet Park - Projekt Echo - 126 Sp. z o.o.
mBank S.A.*	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.
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.	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
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.	26 537	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez Santander Bank Polska S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	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
Ventry Investments Sp. z o.o.	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.
Emfold Investments Sp. z o.o.	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.
Flaxton Investments Sp. z o.o.	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.
Bank Millenium S.A.	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

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

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.K.	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.
Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.K.	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.
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	498	do 01.08.2018	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu z 24.10.2016 r.
Santander Bank Polska S.A. oraz Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	55 244	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu handlowego Galeria Libero w Katowicach
Santander Bank Polska S.A., PKO BP S.A. oraz Bank Gospodarstwa Krajowego	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
Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K.	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
Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości robót budowlanych związanych z biurowcem Nobilis we Wrocławiu.
Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K.	15 503	do 28.12.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Nobilis we Wrocławiu.
Razem	1 046 045		

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 19A

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

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	187 986	310 029
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi realizacji inwestycji	196 843	75 459
Od jednostek powiązanych:	131 506	69 701
- od jednostek zależnych	131 506	69 701
Sprzedaż działek	1 337	993
- od jednostek powiązanych	-	-
Usługi najmu	4 932	7 033
Od jednostek powiązanych:	2 751	2 244
- od jednostek zależnych	2 751	2 244
- od jednostki dominującej	-	-
Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	6 609	19 016
Od jednostek powiązanych:	6 506	18 534
- od jednostek zależnych	6 506	18 534
- od jednostek współzależnych	-	-
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	32 526	46 395
Od jednostek powiązanych:	30 824	42 701
- od jednostek zależnych	30 821	42 701
- od kluczowego personelu	3	1
Przychody operacyjne razem	430 233	458 925
Od jednostek powiązanych:	171 587	133 180
- od jednostek zależnych	171 584	133 180
- od jednostki dominującej	-	-
- od kluczowego personelu	3	1

Poniżej przedstawiono ujawnienia, w odniesieniu do głównych grup przychodów, które umożliwią zapoznanie się z charakterem, kwotami, terminami uzyskania oraz

niepewnościami związanymi z przychodami i przepływami pieniężnymi wynikającymi z zawartych umów.

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ - SPRZEDAŻ POWIERZCHNI MIESZKANIOWEJ I KOMERCYJNEJ

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

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

OTRZYMANE KRÓTKOTERMINOWE ZALICZKI [W TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 15A)		
- stan na początek okresu	44 266	58 883
Zwiększenia - wpłaty	213 377	295 412
Ujęte jako przychody w okresie	(187 986)	(310 029)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(40 089)	(40 149)
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 15A)		
- stan na koniec okresu	69 957	44 266

Łączna wartość przyszłych przychodów związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkalnych i komercyjnych, wynikająca z umów podpisanych na 31 grudnia 2018 r. wynosi 264 387 tys. zł., z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała

zaliczki w kwocie 69 657 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującemu nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1-3 miesięcy po zakończeniu budowy.

PRZYCHODY Z USŁUG REALIZACJI INWESTYCJI

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

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

PRZYCHODY Z USŁUG REALIZACJI INWESTYCJI [W TYS. PLN]

Projekt	Planowany termin zakończenia budowy	Planowane przychody	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź	zakończony	21 894	3 557	3 557
Dom Pod Wilgą III, Kraków	I Q 2019	41 805	41 805	22 608
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	I Q 2020	19 986	19 986	268
Nowa Dzielnica, Łódź	II Q 2019	29 638	29 638	4 515
Rydla 32, Kraków	III Q 2019	48 317	48 317	10 365
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	III Q 2019	42 844	42 844	6 838
Łódź Wodna R4R	III Q 2019	45 791	45 791	19 322
Grota 111 etap III, Wrocław	IV Q 2019	16 236	16 236	-
Pozostałe		2 184	2 184	2 184
Razem		268 695	250 358	69 657

POZOSTAŁE PRZYCHODY SPÓŁKI

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

nieruchomościami). W większości przypadków usługi realizowane są w okresach miesięcznych i tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie sprzedaży 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. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 9).

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Kraj	429 884	458 058
w tym: od jednostek powiązanych	171 238	133 180
Zagranica	349	867
w tym: od jednostek powiązanych	349	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	430 233	458 925
w tym: od jednostek powiązanych	171 587	133 180

Nota 20A

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	115 430	-
Amortyzacja	2 422	1 576
Zużycie materiałów i energii	21 777	5 253
Usługi obce	206 050	241 284
Podatki i opłaty	3 734	4 839
Wynagrodzenia	47 976	46 351
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 583	7 008
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	13 456	6 033
- podróże służbowe	3 018	2 304
- inne	10 438	3 729
Razem	422 428	312 344
Zmiana stanu zapasów, produktów	18 960	128 873
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	(427)
Koszty administracyjne związane z projektami*	(4 757)	(12 958)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(24 254)	(15 158)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(85 748)	(81 884)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	326 629	330 790

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

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Rozwiązane rezerwy	17 624	-
- z tytułu należności	-	-
- na przewidywane koszty	17 624	-
Pozostałe, w tym:	1 463	1 834
- kary umowne	-	39
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	555	714
- pozostałe	908	1 081
Odsetki z tytułu pożyczek	22 292	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	15 885	-
- od jednostek zależnych	15 885	-
- od pozostałych jednostek	6 407	-
Aktualizacja wartości	-	-
- udzielonych pożyczek	-	-
Pozostałe odsetki	132	194
- od pozostałych jednostek	132	194
Razem	41 511	2 028

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Od jednostek powiązanych, w tym:	77 071	744 080
- od jednostek zależnych	77 071	744 080
Od pozostałych jednostek	-	-
Razem	77 071	744 080

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Utworzone rezerwy	1 282	18 711
- na przewidywane koszty	-	18 681
- z tytułu należności	1 282	30
Pozostałe, w tym:	12 334	8 437
- darowizny	621	1 663
- koszty ze sprzedaży wierzytelności	8 826	1 964
- kary umowne	24	-
- z tytułu umów gwarancji czynszowych	-	2 764
- odszkodowanie RGA	563	-
- inne	2 300	2 046
Aktualizacja wartości	35 417	685
- pożyczki i obligacje*	35 417	685
Odsetki z tytułu pożyczek	3 369	10 897
- od jednostek powiązanych, w tym:	3 369	10 897
- od jednostek zależnych	-	10 897
Razem	52 402	38 730

* Spółka dokonała przeglądu należności z tytułu pożyczek i obligacji. Na podstawie prognozowanych i obecnych wyników i przepływów finansowych pożyczkobiorców spółka dokonała szacunków odpisów aktualizujących poszczególne pożyczki i obligacji. Spółka odpisała pożyczki i obligacje na kwotę 34 mln PLN.

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	1 331	899
Razem	1 331	899

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Dodatnie różnice kursowe	1 974	-
Zysk ze zbycia udziałów	87	-
Zysk z umorzenia udziałów i certyfikatów*	82 738	-
Pozostałe	-	528
Razem	84 799	528

Spółka opisała transakcje w notach 4B i 5.

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Od kredytów, obligacji, pożyczek		
- dla innych jednostek	52 925	43 969
	52 925	43 969
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	60	45
	60	45
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	-
	-	-
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	52 985	44 014

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów na 31 grudnia 2018 r. wynosiła 3 846 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2017 r. wynosiła 6 771 tys. zł.

INNE KOSZTY FINANSOWE [TYS. PLN]

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Ujemne różnice kursowe	-	1 353
- zrealizowane	-	41
- niezrealizowane	-	1 312
Strata ze zbycia	-	6 537
- udziałów	-	6 537
Pozostałe, w tym:	6 674	6 512
- prowizje	6 400	6 430
- inne	274	82
Aktualizacja wartości inwestycji	13 417	7 579
- w tym udziały	13 417	7 579
Razem	20 091	21 981

Spółka odpis aktualizujący udziałów opisała w nocie 4D.

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017 przekształcone
Zysk brutto	68 079	660 845
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	12 935	125 561
Otrzymane dywidendy	(14 250)	(133 247)
Wypłaty z zysku spółek komandytowych	(3 052)	(8 128)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyniku zależnych spółek komandytowych	2 135	8 862
Koszty reprezentacji oraz inne koszty NKUP w trakcie roku	14 354	2 801
Rezerwa na przewidywane koszty	1 205	3 164
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi trwałą różnicę	1 989	24 599
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	6 729	964
Zmiany wyceny pozostałych pozycji	3 602	1 373
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	25 647	25 949

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	4 804	(7 390)
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	267	(612)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(3 603)	(5 801)
Razem	1 468	(13 803)

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Bieżący podatek dochodowy		
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	10 328	-
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	11	-
Odroczony podatek dochodowy		
- związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	15 307	25 949
Razem	25 646	25 949

PODZIAŁ ZYSKU

Zysk netto Echo Investment S.A. za 2017 r. wynoszący 632 496 tys. zł. został uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (ZWZA) z 25 kwietnia 2018 r. podzielony w następujący sposób:

- 206 345 tys. zł - do podziału między akcjonariuszy Spółki;
- 213 075 tys. zł - na Fundusz Dywidendowy;
- 213 076 tys. zł - na kapitał zapasowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2017 r. zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z 25 kwietnia 2018 r.

8 listopada 2018 r. Zarząd Spółki podjął Uchwałę o warunkowej wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2018 w kwocie 206 345 tys. zł.

Zysk netto wypracowany przez Echo Investment S.A. w 2018 r. proponuje się w części włączyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

NOTA 25A

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

	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
Stan na początek okresu, w tym:	228 079	21 542
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	228 079	21 542
Stan na koniec okresu	181 977	228 079
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	181 977	228 079

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
stan na początek okresu 01.01.2018:	1 657 215	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	671 675	-
- wydatki	(724 740)	(412 690)
Zmiany niepieniężne	(432 977)	412 690
- naliczone odsetki	54 035	-
- spłata pożyczki	(486 895)	
- wycena różnic kursowych		-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(116)	-
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	412 690
- wydatki	-	-
stan na koniec okresu 31.12.2018:	1 171 173	-

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

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

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2018	Wartość bilansowa na 31.12.2017
AKTYWA FINANSOWE					
Długoterminowe aktywa finansowe	5			796 125	1 720 411
- certyfikaty inwestycyjne				170 849	1 720 411
- obligacje		N/D	zamortyzowany koszt	625 276	-
Pożyczki i należności				535 574	392 904
- pożyczki długoterminowe	6	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	221 504	12 487
- pożyczki krótkoterminowe	10	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	265 621	316 253
- należności handlowe	9	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	48 449	64 164
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne				189 366	248 850
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	7 389	20 771
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	181 977	228 079
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE					
Pozostałe zobowiązania finansowe				1 203 768	1 692 857
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14,16	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	1 121 173	1 286 351
- zobowiązania handlowe	15	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	32 595	35 642
- kredyty i pożyczki	16	pożyczki i należności	zamortyzowany koszt	50 000	370 864

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

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

powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;

- aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

Zastosowanie MSSF 9 nie doprowadziło do istotnej zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych Spółki. MSSF 9 co do zasady nie wprowadza istotnych zmian w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych, z wyjątkiem modyfikacji, które obecnie nie powodują zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego. W wyniku zastosowania MSSF 9 nie nastąpiła zmiana klasyfikacji zobowiązań finansowych Spółki. Zastosowanie MSSF 9 nie doprowadziło także do zmian wartości bilansowych składników aktywów bądź zobowiązań finansowych, w szczególności w zakresie ustalenia wartości utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej, gdzie całość oczekiwanej straty kredytowej jest rozpoznawana ex-ante. W ocenie Zarządu, uszcze-

główniej w punkcie 8 informacji dodatkowej „Zarządzenie ryzykiem finansowym” narażenie Spółki, z racji specyfiki prowadzonej działalności, na ryzyko kredytowe jest niewielkie.

Główne instrumenty finansowe i obligacje używane przez Spółkę:

- pożyczki udzielone i obligacje 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 MSSF 9.

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

CZĘŚĆ 3

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM



Informacje ogólne

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

Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach 23 lipca 1992 r.

i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg rynku regulowanego – WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd Echo Investment S.A.

na 20 marca 2019 r.

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

Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk
Członek Zarządu



Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 20 marca 2019 r.

Karim Khairallah
Przewodniczący



Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący



Mark Abramson
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu Audytu



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Audytu



Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej



ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU W 2018 R.

Skład Zarządu 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.

Piotr Gromniak zrezygnował z zasiadania w zarządzie Echo Investment z dniem 31 grudnia 2018 r. Pozostaje członkiem zarządu Resi4Rent – spółki w której Echo Investment posiada 30% udziałów.

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

Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Małgorzata Turek ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży nieruchomości zdobyte zarówno w firmach inwestycyjnych, deweloperskich, jak i międzynarodowych kancelariach prawnych. Jest specjalistką w dziedzinie zarządzania aktywami, a także transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Od 2017 roku była prezesem nowo utworzonej spółki Globalworth Poland Real Estate, gdzie odpowiadała za organizację, budowę zrównoważonego portfela nieruchomości generujących przychody, a także ustano-

wienie wszystkich kluczowych funkcji spółki. Swoje doświadczenie zdobywała w Skanska Property Poland, gdzie w latach 2012-2017 jako członek zarządu (Chief Operating Officer) odpowiadała za transakcje i działalność operacyjną. Poprzednio pracowała w renomowanej kancelarii prawnej Linklaters, gdzie specjalizowała się w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych. Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz członkiem Izby Radców Prawnych w Polsce.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ W 2018 R.

W 2018 r. nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

KOMITET AUDYTU

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z 19 października 2017 r., w skład Komitetu Audytu wchodzi:

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

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

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

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

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

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

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

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 20 marca 2019 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące od 1 stycznia 2018 r. z czego szczegółowo omówiono wpływ zastosowania MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

- opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” opublikowane 12 kwietnia 2016 r.);

W ramach procesu rozpoczęcia stosowania MSSF 15, Spółka zastosowała zmodyfikowane podejście retrospektywnie, polegające na ujęciu łącznego efektu zastosowania MSSF 15 jako korekty salda początkowego zysków zatrzymanych w rocznym okresie sprawozdawczym, na dzień pierwszego zastosowania (tj. 1 stycznia 2018 r.). W ramach tej metody Spółka zastosowała podejście retrospektywne jedynie do umów, które nie były 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 przyrzeczone w umowach). Zgodnie z oceną Zarządu, stosowane dotychczas przez Spółkę zasady w zakresie momentu i wysokości ujmowanego przychodu są zgodne z wytycznymi MSSF 15. W wyniku wdrożenia MSSF 15 Spółka rozszerzyła zakres ujawnień oraz prezentacji informacji związanych z ujmowaniem przychodów.

MSSF 9 Instrumenty Finansowe

- (opublikowano 24 lipca 2014 r.);

Dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r. Spółka podjęła decyzję o retrospektywnym zastosowaniu zasad dotyczących klasyfikacji,

wyceny oraz utraty wartości. Ze względu na nieistotny wpływ zastosowania nowego standardu, skutków jego zastosowania nie odniesiono na 1 stycznia 2018 r. Począwszy od 1 stycznia 2018 r. spółka rozpoznaje oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF 9. Zgodnie z wymogami MSSF 9 większość aktywów ujmowanych jako pożyczki i należności Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału. Pozostałe aktywa finansowe, w tym instrumenty pochodne, wyceniane są 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”. W wyniku wdrożenia wymogów MSSF 9, Spółka nie dokonała zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych w stosunku do wcześniejszej klasyfikacji zgodnej z MSR 39. Dodatkowe informacje w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w nocie 26 sprawozdania finansowego.

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

Pozostałe nowe standardy i zmiany standardów, które stały się obowiązujące od 1 stycznia 2018 r. nie miały istotnego wpływu na sprawozdawczość Spółki:

Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (opublikowano 20 czerwca 2016 r.).

Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej oraz wynagrodzenie wypłacane lub otrzymywane z góry”.

Zmiany do MSR 40 „Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych”.

Zmiany do MSSF 4 „Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe”.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”,

- będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”

- będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016.

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

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później (opublikowano 30 stycznia 2014 r.). Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej (KE) proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

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

- (opublikowano 11 września 2014 r.). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony;

MSSF 16 „Leasing”

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

MSSF 16 Leasing ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 r. lub później. W ocenie Zarządu nowy standard będzie miał wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki. Wpływ MSSF 16 skutkować będzie ujęciem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadających im zobowiązań z tytułu leasingu dla wszystkich umów leasingu, w tym dla tych dotychczas klasyfikowanych jako leasing operacyjny. Spółka zdecydowała, że nowy standard

zostanie zastosowany retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

Spółka przeprowadziła analizę umów i zidentyfikowała te na które będzie miał wpływ MSSF 16. Spółka zidentyfikowała następujące typy umów dotychczas ujęte jako leasing operacyjny:

- użytkowanie wieczyste gruntów
- leasing powierzchni biurowej
- leasing samochodów.

Dla powyższych umów Spółka ujmie zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową. Aktywo z tytułu prawa do użytkowania zostanie ujęte w wartości zobowiązania z tytułu leasingu. W związku z tym zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy nie będzie miało wpływu na zyski zatrzymane.

Ponadto Spółka zdecydowała o skorzystaniu ze zwolnienia w stosunku do umów leasingu, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Dotyczy to głównie umów wynajmu wyposażenia biurowego.

Za kluczowe w analizie Spółka uznała opracowanie metodologii wyznaczenia krańcowej stopy pożyczkowej użytej do kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu.

Zarząd Spółki jest w końcowej fazie kalkulacji wpływu zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy. Szacunkowy wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na 1 stycznia 2019 r. spowoduje rozpoznanie dodatkowego aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysoko-

ści 24,2 mln zł oraz zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 24,2 mln zł.

(w tysiącach złotych)	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na 01.01.2019	Zobowiązanie z tytułu leasingu na 01.01.2019	Wynik lat ubiegłych na 01.01.2019
Użytkowanie wieczyste gruntów	9 874	9 874	-
Leasing powierzchni biurowej	7 895	7 895	-
Leasing samochodów	6 439	6 439	-
Razem	24 207	24 207	-

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później (opublikowano 18 maja 2017 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE;

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”

- mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 7 czerwca 2017 r.);

Zmiany do MSSF 9 „Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 12 października 2017 r.);

Zmiany do MSR 28 „Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 12 października 2017 r.).

„Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 12 grudnia 2017 r.).

Zmiany do MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później (opublikowano 7 lutego 2018 r.).

„Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 29 marca 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE;

Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”

- mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 22 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE;

Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”

- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później (opublikowano 31 października 2018 r.). Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Dаты stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Podstawowe zasady rachunkowości

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje 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 zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

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 developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

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

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Spółka 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, Spółka uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Spółka zastosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności. W przypadku należności handlowych, Spółka stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. W związku z charakterem należności handlowych, odpis z tytułu utraty wartości należności mimo wprowadzenia przewidzianych standardem zmian pozostał na poziomie bliskim wartości odpisu wyliczonego według zasad obowiązujących przed 1 stycznia 2018 r.

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności handlowe, pozostałe należności oraz

pożyczki udzielone ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców - w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu.

W okresie porównawczym według poniższych zasad, składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych ujmowane na moment początkowego ujęcia według wartości godziwej to:

- 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, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku,
- 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.

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.

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 prawdopodobne.

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

REZERWY

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

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

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 MSSF 9. 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 zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. 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 ujemowane 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 ujemowanych w wartości godziwej są ujemowane 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 ujemowana 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 pochodne i 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.

Metody ustalania wyniku finansowego

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSSF 15 w momencie wydanie kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. 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 REALIZACJĄ PROJEKTÓW

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych 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. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub 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 nakłady na:

- usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne,
- wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w ramach zespołu budowlanego.

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.

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

Zmiany zasad rachunkowości

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu sprawozdań finansowych.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., za wyjątkiem dobrowolnej zmiany zasad rachunkowości przyjętej przez Spółkę oraz za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2018 r.

Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Zarząd Spółki podjął decyzję o dobrowolnej zmianie polityki rachunkowości w zakresie momentu ujmowania przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych oraz odpowiadającego tym przychodom kosztu własnego. Dotychczas, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane były zgodnie z MSR 18 „Przychody” w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. W ocenie Zarządu, zastosowane po raz pierwszy przepisy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, które zastępują MSR 18, nie mają wpływu na tę zasadę. Jednakże Zarząd Spółki, analizując m.in. obecną dominującą praktykę rynkową, podjął decyzję, że momentem lepiej odzwierciedlającym przeniesienie znaczących ryzyk i korzyści (przeniesienia kontroli zgodnie z MSSF 15) na nabywcę lokalu nie jest podpisanie ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu, a wydanie kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez

strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. W ocenie Zarządu, spełnienie powyższych warunków, w szczególności wobec otrzymania całości wpłaty i akceptacji lokalu przez kupującego poprzez podpisanie protokołu odbioru, eliminuje ryzyka związane z procesem deweloperskim i efektywnie prowadzi do przekazania korzyści oraz ryzyk (kontroli) nad lokalem kupującemu. Podejmując decyzję, Zarząd Spółki przeanalizował historyczne przypadki odstąpienia od umowy (nieprzystąpienia do umowy przeniesienia lokalu) po podpisaniu protokołu odbioru i stwierdził, że są wyjątkowo sporadyczne, co potwierdza powyższe wnioski.

Przyjęta zmiana skutkuje wcześniejszym rozpoznaniem przychodu ze sprzedaży oraz kosztu własnego, a co za tym idzie – marży na sprzedaży lokali. Zgodnie z wymogami MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, powyższa zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że skorygowany został bilans otwarcia kapitałów własnych Spółki najwcześniejszego prezentowanego okresu, czyli na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz dane porównawcze zaprezentowane w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

Podsumowując, Spółka zdecydowała się na zmianę polityki rachunkowości w powyższym zakresie ponieważ, w ocenie Zarządu, nowe zasady rozpoznawania przychodów dostarczą bardziej wiarygodnych i użytecznych informacji. Nowa polityka rachunkowości lepiej odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym moment przejścia korzyści i ryzyk, a także jest zgodna z obserwowaną praktyką rynkową w tym zakresie

wśród deweloperów mieszkaniowych. Nowa polityka rachunkowości jest zgodna z zapisami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w szczególności z zapisami MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Dane porównawcze w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio przekształcone.

Wpływ powyższych zmian na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej 31 grudnia 2017 r., a także na rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. przedstawiają poniższe tabele.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 31.12.2017 r.:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Dane przekształcone	Dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 840	14 366	(526)
Zapasy	217 987	229 422	(11 435)
Kapitał własny i zobowiązania			
Zysk z lat ubiegłych	2 008	2 165	(157)
Zysk netto	634 896	632 496	2 400
Otrzymane kaucje i zaliczki	51 502	65 706	(14 204)

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	Dane przekształcone	Dane zatwierdzone	Zmiana
Przychody	458 925	446 244	12 681
Koszt własny sprzedaży	(330 790)	(321 072)	(9 718)
Zysk brutto ze sprzedaży	128 135	125 172	2 963
Zysk operacyjny	725 413	722 450	2 963
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych			
Zysk brutto	660 845	657 882	2 963
Podatek dochodowy	(25 949)	(25 386)	(563)
Zysk netto	634 896	632 496	2 400

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 01.01.2017 r.:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	Dane przekształcone	Dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 787	39 751	36
Zapasy	348 921	350 637	(1 716)
Kapitał własny i zobowiązania			
Zysk z lat ubiegłych	272 375	272 531	(156)
Zysk netto	-	-	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	64 590	66 114	(1 524)

Znaczące szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

ZAPASY

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

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmia-

ny 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 perspektywę danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych które nie prowadziły 31 grudnia 2018 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 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	1 146 298	2 648 207
Przychody / koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	32 649	(3 121)
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	11 463	26 482
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	11 463	26 482
Podatek dochodowy	2 178	5 032
Razem: wpływ na wynik netto okresu	9 285	21 450

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.

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

PODATKI BIEŻĄCE – NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ICH ROZLICZENIAMI

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

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

Od 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur 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 przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie nieuzasadnionego dzielenia operacji, angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztuczności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym

RYZYKO 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.

RYZYKO ZMIANY PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ WARTOŚCI GODZIWEJ ZWIĄZANE ZE STOPĄ PROCENTOWĄ

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

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

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONYCH POŻYCZEK [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Stan udzielonych pożyczek	487 125	328 740
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	20 236	3 624
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowany wpływ zmiany stóp procentowych na przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	4 871	3 287
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	4 871	3 287
Podatek dochodowy	927	625
Razem: wpływ na wynik netto okresu	3 945	2 662

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

nia 2018 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1 punkt procentowy, wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 927 tys.

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

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

Wartość obliczona dla celów analizy:
na dzień 31.12.2018 na dzień 31.12.2017

Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 121 173	1 286 351
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	(55 033)	(48 787)
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	11 212	12 864
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	11 212	12 864
Podatek dochodowy	2 130	2 444
Razem: wpływ na wynik netto okresu	9 082	10 420

RYZYSKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:
na dzień 31.12.2018 na dzień 31.12.2017

Stan środków pieniężnych	189 366	248 850
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	132	194
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	1 894	2 489
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	1 894	2 489
Podatek dochodowy	360	473
Razem: wpływ na wynik netto okresu	1 533	2 015

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

Wartość obliczona dla celów analizy:
na dzień 31.12.2018 na dzień 31.12.2017

Stan zobowiązań z tytułu kredytów	50 000	50 000
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(1 736)	(1 916)
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	500
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	500	500
Podatek dochodowy	95	95
Razem: wpływ na wynik netto okresu	405	405

RYZYSKO WALUTOWE

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

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

RYZIKO KREDYTOWE

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

sprzedaży powierzchni mieszkaniowych, najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Spółka nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe. Na 31 grudnia 2018 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług, stosując macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kon-

trahentów w podziale typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach prze terminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane starty kredytowe.

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

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

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

tów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług renomowanych instytucji. W odniesieniu do wszystkich klas aktywów finansowych Spółka uznaje, że ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi za niskie. Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie, dłużnicy Spółki mają wysoką

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

RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI

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

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

dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. i na 31 grudnia 2017 r.:

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2018 [TYS. PLN]

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

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. była zgodna z celami Spółki.

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2017 [TYS. PLN]

Okres	Gwarancje	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	-	-	-
Razem	1 057 875	1 286 351	90 292	50 000

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

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

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA [TYS. PLN]

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	14, 16	1 171 173	1 657 215
Zobowiązania z tytułu dywidendy	24	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	(189 366)	(248 850)
Zadłużenie netto		981 807	1 408 365
Kapitał własny razem		1 445 914	1 816 172
Kapitał ogółem		2 427 721	3 224 537
Wskaźnik zadłużenia		40,44%	43,68%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. i na 31 grudnia 2017 r. była zgodna z celami Spółki.

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi

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

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

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2018 R. [W 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 centrum handlowego Libero w Katowicach	01.07.2016	Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.	6 483
Umowa o prowadzenie o prowadzenie wynajmu powierzchni w centrum handlowym Libero w Katowicach	02.02.2011	Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.K.	2 771
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.	1 794
Umowa o prowadzenie wynajmu powierzchni w kompleksie budynków biurowych w Warszawie przy ul. Grzybowskiej	01.09.2016	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	4 067
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.	16 540
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.	2 824
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. S.K.A.	3 122
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budowanej nieruchomości w Warszawie przy ul. Grzybowskiej	01.10.2017	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.	2 815
Umowa pośrednictwa w zakresie wyszukiwania i przedstawiania potencjalnych nabywców nieruchomości	08.01.2018	Sagittarius - Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. Sp.K.	2 664

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W 2018 R. [W TYS.PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent - inwestor	Wartość transakcji
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku biurowego w Katowicach	01.06.2018	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	2 441
Umowa dotycząca wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych, prac inżynierskich niezbędnych do zarządzania inwestycją	29.06.2018	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	1 898
Umowa sprzedaży własności nieruchomości przy ul. św. Stanisława 1 w Warszawie	23.03.2018	Senia 2 Sp. z o.o.	1 550
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją budynku mieszkalnego na wynajem przy ul. Grzybowskiej w Warszawie	01.12.2017	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K.	2 184

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

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

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

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	-	-	-
Razem	133 181	31 355	48 847	3 025

Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

12.1 Emisja obligacji dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 33,8 mln zł

Po dacie bilansowej Spółka uplasowała 188 315 obligacji serii J oraz 150 000 obligacji serii J2, które zostały wyemitowane na podstawie Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r. Łączna wartość emisji na uplasowanych obligacji wyniosła 33 831 500 zł. Subskrypcja obligacji serii J trwała od 18 lutego do 1 marca 2019 r., natomiast serii J2 - od 18 lutego do 25 lutego 2019 r. Przydział obligacji nastąpił 5 marca 2019 r.

Oprocentowanie obligacji serii J i J2 jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4 proc. Obligacje mają 4,5 roku zapadalności. W ofercie uczestniczyli Dom Maklerski PKO Banku Polskiego i konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

12.2 Rozpoczęcie procesu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych przez głównego akcjonariusza

Zarząd Echo Investment S.A. został 14 marca 2019 r. zawiadomiony przez Lisala sp. z o.o. i Echo Partners B.V., akcjonariusza bezpośrednio i pośrednio dominującego Spółki, o rozpoczęciu przez te podmioty przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z ich inwestycją w Echo Investment i dalszym rozwojem działalności spółki. W ramach procesu, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, nie wyklucza się przekazania wybranym podmiotom dodatkowych informacji na temat Spółki i jej grupy kapitałowej.

Przeгляд opcji strategicznych może skutkować podjęciem i przeprowadzeniem różnego rodzaju działań i transakcji, w tym o charakterze korporacyjnym. Niemniej, może on również zakończyć się decyzją o niepodejmowaniu żadnych działań lub niedokonywaniu żadnych transakcji.

12.3 Zmiana prawa dotycząca użytkowania wieczystego

5 października 2018 r. weszła w życie ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716). Na mocy ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dzień oddania budynku do użytkowania. Od wejścia w życie ustawa była już kilkakrotnie nowelizowana, także po dacie bilansowej w 2019 r. Grupa złożyła wnioski dotyczące przekształcenia, o którym mowa powyżej i zamierza wnieść opłaty z tytułu przekształcenia przez 99 lat.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN]

	2018			2017		
	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Z Echo Investment S.A. Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Nicklas Lindberg	1 642 625	636 083	1 992 623	1 012 390	4 079 945	3 258 203
Maciej Drozd	845 162	420 000	572 579	979 511	2 127 660	120 000
Piotr Gromniak (zrezygnował 31.12.2018 r.)	244 200	120 000	856 000	240 000	97 000	769 000
Artur Langner	243 600	210 045	986 090	240 000	120 000	756 000
Marcin Materny	247 350	216 000	890 000	240 000	83 000	58 726
Mikołaj Martynuska (powołany 10.10.2017 r., zrezygnował 21.12.2017 r.)				54 194	-	629 000
Rafał Mazurczak	246 539	216 000	877 032	233 619	-	499 032
Waldemar Olbryk (powołany 10.10.2017 r.)	707 280	150 645	-	158 516	-	-
Razem	4 176 756	1 968 773	6 174 324	3 158 230	6 507 605	6 089 961
Wynagrodzenia roczne razem			12 319 853			15 755 796

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 2018 r. wynosi 6 717 308 zł, a na 31 grudnia 2017 r. – 3 684 457 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 realizacji kluczowych celów biznesowych, na które ma wpływ w zakresie swojego obszaru odpowiedzialności. Jednocześnie wszyscy Członkowie Zarządu mają wspólne cele, których realizacja poniżej oczekiwanego poziomu będzie powodować pomniejszenie premii. Każdorazowo wysokość wynagrodzenia oraz premii Członków Zarządu potwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej.

W 2018 r., oprócz celów szczegółowych ustalanych dla każdego Członka Zarządu zgodnie z jego zakresem odpowiedzialności, Rada Nadzorcza ustaliła dla Zarządu cztery cele wspólne, które dotyczyły sprzedaży nieruchomości, bezpieczeństwa na budowach, wzmocnienia systemów wewnętrznych oraz wzmocnienia kompetencji pracowników.

W 2018 r. oraz na datę przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

	Z Echo Investment S.A.	2018	Z Echo Investment S.A.	2017
		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Karim Khairallah	-	-	-	-
Laurent Luccioni	-	-	-	-
Mark E. Abramson (powołany 16.10.2017 r.)	130 333	-	12 581	-
Maciej Dyjas	60 000	-	60 000	-
Stefan Kawalec	180 000	-	180 000	-
Przemysław Krych (zrezygnował 20.12.2017 r.)	-	-	58 226	-
Nebil Senman	60 000	-	60 000	-
Sebastian Zilles	-	-	-	-
Razem	430 333	-	370 807	-

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

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

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

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

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

Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

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

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

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

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

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd i badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.	256 000
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.	125 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r.	78 000
Wykonanie uzgodnionych procedur dotyczących prospektu obligacji publicznych w 2018 r. wraz z aneksem	108 000
Razem	567 000

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 20 marca 2019 r.

CZĘŚĆ 4

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2018 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 2018 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 20 marca 2019 r.

Kontakt

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



ECHO
investment

Projekt graficzny i skład:
Damian Chomański
be.net/chomatowski