

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT

2019



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2019 R.	7
CZĘŚĆ 1	8
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	10
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	11
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	12
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	13
CZĘŚĆ 2	15
NOTY OBJAŚNIAJĄCE	15
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
CZĘŚĆ 3	60
INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	60
01. Informacje ogólne	61
Zarząd Echo Investment S.A.	62
Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.	63
02. Informacje o sprawozdaniu finansowym	65
03. Grupa kapitałowa Echo Investment	66
04. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF	74
05. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	77
06. Podstawowe zasady rachunkowości	79
07. Metody ustalania wyniku finansowego	88

08.	Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości	92
09.	Znaczące szacunki i osądy Zarządu Spółki	95
10.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	98
11.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	104
12.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	105
13.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	106
14.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	108
15.	Umowy z firmą audytorską	111

CZĘŚĆ 4	112
----------------	------------

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	112
-----------------------------	------------

Kontakt	114
---------	-----



Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

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

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

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

Projekty wielofunkcyjne

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

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

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

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

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

Mieszkania

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

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

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

Resi4Rent

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

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

Biura

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

CitySpace

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

Dział nieruchomości handlowo-rozrywkowych

Otwarcie Galerii Młociny było jednym z najważniejszych wydarzeń 2019 r., nie tylko dla Echo Investment, ale dla całego polskiego sektora nieruchomości handlowych. Obiekt ten to blisko 85 tys. mkw. nowoczesnej, świetnie zaprojektowanej powierzchni, z której ponad 6 tys. mkw. przeznaczonych jest na przestrzeń restauracyjną i rozrywkową. Swoje wejście do tego projektu potwierdziła międzynarodowa sieć handlowa Primark, której sklep zostanie otwarty jeszcze tej wiosny i będzie pierwszą placówką w Polsce. Ponadto w sierpniu i wrześniu oferta Galerii Młociny powiększyła się o 40 nowych brandów, których sklepy zostały w tym czasie otwarte.

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

Sytuacja finansowa i perspektywy

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

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

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

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

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

Zapraszam do szczegółowej lektury naszego raportu finansowego za 2019 r.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT ZA 2019 R.



CZĘŚĆ 1

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	NOTA	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018 - dane przekształcone
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	2	3 741	2 468
Rzeczowe aktywa trwałe	3	25 762	8 938
Nieruchomości inwestycyjne	4	941 983	988 903
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	1 517 866	872 509
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	27	254 142	258 531
Długoterminowe aktywa finansowe	8	115 862	84 590
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	53 903	52 493
		2 913 259	2 268 432
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	1 052 327	771 836
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 484	3 381
Należności z tytułu pozostałych podatków	10	59 006	87 177
Należności handlowe i pozostałe	10	144 844	211 142
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	64 465	42 190
Pochodne instrumenty finansowe	13	2 669	-
Inne aktywa finansowe	14	57 157	54 719
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	492 295	439 532
		1 874 247	1 609 977
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6	22 923	13 500
Aktywa razem		4 810 429	3 891 909

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

	NOTA	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018 - dane przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 562 365	1 495 573
Kapitał zakładowy	15	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	15	1 259 252	1 420 922
Kapitał z aktualizacji		-	-
Zyski zatrzymane		281 739	45 543
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		739	8 473
Kapitały udziałowców niekontrolujących		(122)	(114)
		1 562 243	1 495 459
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	16	35 931	58 973
Rezerwy krótkoterminowe	16	89 428	115 843
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	152 733	111 303
		278 092	286 119
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	17	1 602 126	1 149 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	28	117 889	-
Zobowiązania pozostałe	18	16 018	28 089
Przychody przyszłych okresów	19	45 754	57 851
		1 781 787	1 235 633
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	17	367 545	280 729
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 035	8 859
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	18	16 126	8 400
Zobowiązania handlowe	18	238 011	234 623
Zobowiązania z tytułu leasingu i opłaty przekształceniowej	28	67 076	-
Zobowiązania pozostałe	18	87 362	78 590
Przychody przyszłych okresów	19	407 152	263 497
		1 188 307	874 698
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 810 429	3 891 909
Wartość księgowa		1 562 365	1 495 573
Liczba akcji		412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)		3,79	3,62

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2019– 31.12.2019	1.01.2018– 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	19	880 133	713 035
Koszt własny sprzedaży	20	(677 130)	(578 102)
Zysk brutto ze sprzedaży		203 003	134 933
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	21	404 943	423 387
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(27 511)	(36 599)
Koszty sprzedaży		(28 883)	(28 361)
Koszty ogólnego zarządu		(97 357)	(94 013)
Pozostałe przychody operacyjne	22	22 516	49 023
Pozostałe koszty operacyjne	23	(26 558)	(43 916)
Zysk operacyjny		450 153	404 454
Przychody finansowe	24	23 808	41 736
Koszty finansowe	25	(69 935)	(62 907)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	13	4 100	(3 795)
Zysk z tytułu różnic kursowych	26	2 691	10 066
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	27	(12 629)	34 858
Zysk brutto		398 188	424 412
Podatek dochodowy	30	(98 664)	(119 061)
- część bieżąca		(53 438)	(45 260)
- część odroczone	29	(45 226)	(73 801)
Zysk netto, w tym:		299 524	305 351
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		299 532	305 358
Strata udziałowców niekontrolujących		(8)	(7)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		299 532	305 358
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,73	0,74
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,73	0,74

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

	NOTA	1.01.2019– 31.12.2019	1.01.2018– 31.12.2018
Zysk za rok obrotowy		299 524	305 351
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:			
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(7 734)	18 949
- kapitał z aktualizacji		-	(6 054)
Inne całkowite dochody netto		(7 734)	12 895
Całkowity dochód za okres, w tym:		291 790	318 246
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		291 798	318 253
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		(8)	(7)

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM
[TYS. PLN]**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktuali- zacji	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przelicze- nia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
za okres od 1.01.2019 do 31.12.2019								
Stan na początek okresu	20 635	1 420 922	-	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459
Wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 roku	-	-	-	(18 661)	-	(18 661)	-	(18 661)
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	20 635	1 420 922	-	26 882	8 473	1 476 912	(114)	1 476 798
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	44 675	-	(44 675)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	(206 345)	-	-	-	(206 345)	-	(206 345)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(7 734)	(7 734)	-	(7 734)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	299 532	-	299 532	(8)	299 524
Stan na koniec okresu	20 635	1 259 252	-	281 739	739	1 562 365	(122)	1 562 243
za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018								
Stan na początek okresu	20 635	1 192 117	(49 676)	435 150	(10 476)	1 587 750	(107)	1 587 643
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	2 260	-	2 260	-	2 260
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu danych przekształconych	20 635	1 192 117	(49 676)	437 410	(10 476)	1 590 010	(107)	1 589 903
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	228 805	-	(228 805)	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-	-	-	(412 690)	-	(412 690)	-	(412 690)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	18 949	18 949	-	18 949
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	(6 054)	-	-	(6 054)	-	(6 054)
Skutki sprzedaży inwestycji finansowej (akcje EPP)	-	-	55 730	(55 730)	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	305 358	-	305 358	(7)	305 351
Stan na koniec okresu	20 635	1 420 922	-	45 543	8 473	1 495 573	(114)	1 495 459

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

	Nota	1.01.2019– 31.12.2019	1.01.2018– 31.12.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) brutto		398 188	424 412
II. Korekty razem			
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmovanych metodą praw własności		12 629	(34 858)
Amortyzacja środków trwałych		9 472	3 489
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(15 541)	8 130
- wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets BV		(7 210)	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		41 041	27 490
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(479 851)	(495 878)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych		(1 430)	1 038
		(433 681)	(490 588)
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
Zmiana stanu rezerw		15 368	34 555
Zmiana stanu zapasów		(161 720)	(67 890)
Zmiana stanu należności		86 046	55 698
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	71 204	229 904
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		(2 438)	47
		8 461	252 316
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		(27 031)	186 140
Podatek dochodowy zapłacony		(55 365)	(43 857)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(82 396)	142 283
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		891	950
Zbycie inwestycji w nieruchomości	32	580 445	359 773
Z pożyczek i inwestycji finansowych		14 308	136 191
Zbycie inwestycji		-	237 219
		595 645	734 134
II. Wydatki			
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(10 810)	(4 500)
Inwestycje w nieruchomości		(656 236)	(688 879)
Na pożyczki i inwestycje finansowe		(60 957)	(79 674)
		(728 003)	(773 054)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(132 358)	(38 920)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD. [TYS. PLN]

	Nota	1.01.2019– 31.12.2019	1.01.2018– 31.12.2018
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
Kredyty i pożyczki		672 145	558 228
Emisja dłużnych papierów wartościowych	17	133 832	240 000
Inne wpływy finansowe		1 430	-
		807 407	798 228
II. Wydatki			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(206 345)	(412 691)
Spłaty kredytów i pożyczek		(85 993)	(262 157)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17	(170 500)	(402 900)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		-	(1 038)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(23 236)	-
Odsetki zapłacone		(53 816)	(59 608)
		(539 890)	(1 138 394)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		267 517	(340 165)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)		52 763	(236 803)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		52 763	(236 803)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		439 532	676 334
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)		492 295	439 532

CZĘŚĆ 2

NOTY OBJAŚNIAJĄCE



Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 378 770	1 231 418
- z tytułu spraw sądowych	11 042	100
Zobowiązania warunkowe razem	1 389 812	1 231 518

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zero, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest zaprezentowany w tabeli stanowiącej dalszą część noty. Natomiast informacje na temat oczekiwanych strat kredytowych znajdują się w części 10 - zarządzanie ryzykiem finansowym.

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 432	do 04.07.2026	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogl II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 646	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółek 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.
Echo Investment S.A.	Human Office Polska Sp. z o.o.	100	do 01.08.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy najmu.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Human Office Polska Sp. z o.o.	340	do 27.09.2021	Poręczenie za zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy najmu z 27.09.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PKO Leasing SA	312	do 06.12.2020	Poręczenie za zobowiązania spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy najmu z 6.12.2017 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	Grenkeleasing Sp. z o.o.	297	do 22.11.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Tryton - City Space GP Sp. z o.o. wynikające z umowy najmu z 22.11.2018 r.
Echo-Aurus Sp. z o.o.	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	513	do 05.02.2024	Poręczenie z tytułu zobowiązań spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k. wynikających z umowy najmu zawartej 5.02.2019 r.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o./ Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	30 027	do 21.01.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy sprzedaży.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o./ Echo - Aurus Sp. z o.o.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	152 000	do 31.10.2028	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy gwarancji jakości budynku oraz umowy o wykonanie prac aranżacyjnych.
Razem		195 667		

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 293	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	25 551	do 31.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży oraz umowy zabezpieczenia przychodów z czynszów w biurowcu Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	IREEF - Stryków Propco Sp. z o.o.	997	do 31.07.2020	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.10.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	38 857	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawnio- ny Tryton Business Park Sp. z o.o.)	40 533	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot upraw- niony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 339	do 21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	A4 Business Park Sp. z o.o.	23 422	do 26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Epp Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	37 048	do 21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Santander Bank Polska, PKO BP S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego oraz mBank S.A.	39 604	do daty konwersji kredytu budowlane- go 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.
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo - 117 Sp. z o.o. Sp. K.	40 000	do 31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	IB 14 FIZAN	76 126	do 24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80%.
Echo Investment S.A.	A 19 Sp. z o.o.	25 551	do 4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania spółki Projekt 22 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a. (projekt Midpoint 71) wynikających z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. Wystawiona w EUR .

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office - Symetris Business Park Sp. z o.o.)	16 258	do 15.11.2020	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą projektu Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	14 147	do 30.06.2029	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektów mieszkaniowych R4R Łódź Wodna, R4R Wrocław Rychalska, R4R Warszawa Browary, R4R Wrocław Kępa
Echo Investment S.A.	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o./R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	84 809	do 31.07.2021	Gwarancja zwrotu zaliczek wpłaconych przez spółki R4R zgodnie z przedwstępnymi umowami sprzedaży nieruchomości Kępa Mieszczańska we Wrocławiu i Browary Warszawskie E w Warszawie. Echo SPV 7 sp. z o.o. przystąpiło do umów przedwstępnych w charakterze dłużnika solidarnego odpowiedzialnego za zobowiązania sprzedających.
Echo Investment S.A.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	132 733	do 31.10.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Rosehill Investments Sp. z o.o. wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	540	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Tryton City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.k.	359	do 31.01.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR
Santander Bank Polska S.A.	Miasto Katowice	758	do 16.01.2020	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązań spółki Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	36 000	do 30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	do 25.03.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	93 432	do 31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży budynku Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	do 30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży budynku Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w PLN
Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	46 844	do 03.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań spółki Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy sprzedaży budynku Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Echo - Park Rozwoju Sp. z o.o. Sp.K.	753	do 28.02.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 133 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 4.11.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.K.	753	do 31.07.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K. wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	1 184	do 09.04.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania spółki Projekt 132 - City Space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 12.10.2016 r. Wystawiona w EUR.
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Sagittarius - Projekt Echo-113 Sp. z o.o. Sp.k.	50	do 31.01.2024	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 22.06.2018 r. Wystawiona w EUR
Echo-SPV 7 Sp. z o.o.	wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.K. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	42	do 28.02.2021	Gwarancja za zobowiązania spółki Echo Investment S.A. wynikające z umowy najmu zawartej 24.11.2017 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	68 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	8 045	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	4 557	do daty konwersji kredytu budowlanego na inwestycyjny	Gwarancja zabezpieczająca wpływy z najmu w okresie realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	wystawiona na rzecz Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	1 008	do 30.06.2020	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 132 - City space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	PeKaO S.A.	70 000	do 29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face-2Face w Katowicach. Wystawiona w PLN.
Echo Investment S.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	10 499	do 1.12.2022	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego React w Łodzi.
Echo Investment S.A.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	34 352	do 9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A.. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Kielcach	873	do 10.02.2021	Gwarancja loteryjna za Galerie Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. SK
Echo Investment. S.A.	142 - City Space - GP Sp. z o.o. sp.k	20	do 22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 - City space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment. S.A.	142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K.	103	do 29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Projekt 142 - City space - GP sp. z o.o. sp.k. wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Wystawiona w EUR
PKO BP S.A.	Skua Sp. z o.o.	24	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Wystawione przez	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	Horta Sp. z o.o.	594	do 17.12.2020	Gwarancja bankowa wystawiona na zlecenie Echo Investment zabezpieczająca zobowiązania spółki Aquarius - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.K z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Razem		1 183 102		

NOTA 2

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

Za okres 1.01.2019 - 31.12.2019	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne i wartości niematerialne w budowie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	7 290	820	8 110
Zmiana z tytułu:			
- zakupu	2 446	(112)	2 334
- sprzedaży	(3)	-	(3)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	9 733	708	10 441
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(5 617)	(25)	(5 642)
Umorzenie za okres z tytułu:			
- amortyzacji	(1 055)	(6)	(1 061)
- sprzedaży	3	-	3
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(6 669)	(31)	(6 700)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	3 064	677	3 741

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

Za okres 1.01.2018 - 31.12.2018	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne i wartości niematerialne w budowie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	6 605	16	6 621
Zmiana z tytułu:			
- zakupu	1 778	804	2 582
- sprzedaży	(1 093)	-	(1 093)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	7 290	820	8 110
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(6 373)	(6)	(6 379)
Umorzenie za okres z tytułu:			
- amortyzacji	(346)	(15)	(361)
- sprzedaży	1 102	(4)	1 098
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(5 617)	(25)	(5 642)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 673	795	2 468

NOTA 3

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH - WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres 1.01.2019 - 31.12.2019	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	357	5 159	6 764	2 696	7 766	22 742
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	-	8 081	-	6 571	-	14 652
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu po korektach	357	13 240	6 764	9 267	7 766	37 394
Zwiększenia z tytułu:						
- nabycia	-	1 018	308	305	2 468	4 099
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	8 003	-	752	-	8 755
Zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	(64)	(231)	(715)	(557)	(1 269)	(2 836)
- likwidacji	-	(752)	(782)	-	(578)	(2 112)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	293	21 278	5 575	9 767	8 387	45 300
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(8)	(965)	(5 786)	(2 184)	(4 862)	(13 805)
Umorzenie za okres z tytułu:						
- amortyzacji	(3)	(343)	(488)	(416)	(1 170)	(2 420)
- likwidacji	-	183	764	-	517	1 464
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	(3 504)	-	(2 486)	-	(5 990)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	13	485	369	346	1 213
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(11)	(4 616)	(5 025)	(4 717)	(5 169)	(19 538)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	282	16 662	550	5 050	3 218	25 762

Stan na koniec okresu zwiększył się w związku z ujęciem aktywa z tytułu leasingu (wdrożenie MSSF 16) w kwocie 17 417 tys. zł. Szczegółowe informacje na

temat wpływu wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte w punkcie 08 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH - WG GRUP RODZAJOWYCH [TYS. PLN]

Za okres 1.01.2018 - 31.12.2018	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	357	4 151	8 423	2 362	8 904	24 198
Zwiększenia z tytułu:						
- nabycia	-	1 008	838	334	437	2 617
Zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	(2 497)	-	(1 575)	(4 072)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	357	5 159	6 764	2 696	7 766	22 743
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(6)	(748)	(6 375)	(1 384)	(4 523)	(13 036)
Umorzenie za okres z tytułu:						
- amortyzacji	(2)	(230)	(1 126)	(457)	(1 313)	(3 128)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	13	1 715	(343)	974	2 359
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(8)	(965)	(5 786)	(2 184)	(4 862)	(13 805)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	349	4 194	978	512	2 904	8 938

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	988 903	6 117
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	51 398	-
Stan na początek okresu po korektach	1 040 301	6 117
Zwiększenia z tytułu:		
- zakupu	117 494	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	173 657	993 606
- zmiany wyceny nieruchomości	-	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	93 178	7 065
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	9 528	-
	393 857	1 000 671
Zmniejszenia z tytułu:		
- sprzedaży	(303 637)	-
- sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(3 510)	-
- zmiany wyceny nieruchomości	(7 488)	(17 885)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(168 702)	-
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(8 838)	-
	(492 175)	(17 885)
Stan nieruchomości na koniec okresu	941 983	988 903

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

W 2019 r., ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” biurowiec O3 Business Campus III w Krakowie, którego wartość wynosi 173 635 tys. zł, w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 8 838 tys. zł oraz działkę zlokalizowaną w Pamiątkowie (koło Poznania) o wartości 3 905 tys. zł. W drugiej połowie 2019 r. nieruchomość O3 Business Campus III została sprzedana - patrz nota 6. Jednocześnie, w związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowej Moje Miejsce I w Warszawie, Grupa przeniosła wartość tej nieruchomości w kwocie 173 657 tys. zł z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

W 2019 r. Grupa zakupiła nieruchomość o wartości 117 494 tys. zł (27 460 tys. EUR) zlokalizowaną

w Warszawie przy ul. Komisji Edukacji Narodowej (dzielnica Kabaty).

Na wartość stanu nieruchomości na 31 grudnia 2019 r. składają się nieruchomości zlokalizowane w Warszawie, Katowicach, Radomiu i Zabrzu. Jednocześnie stan na koniec okresu zwiększył się w związku z ujęciem aktywa z tytułu leasingu (wdrożenie MSSF 16) w kwocie 48 578 tys. zł. Szczegółowe informacje na temat wpływu wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte w pkt. 08 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

28 marca 2019 r. Grupa sprzedała nieruchomość znajdującą się w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Wroniej (biurowiec Biura przy Bramie). Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży zostały opisane w nocie nr 32.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	872 509	1 281 230
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	36 355	-
Stan na początek okresu po korektach	908 864	1 281 230
Zwiększenia z tytułu:		
- zakupu	45 850	118 366
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	399 715	528 649
- zmiany wyceny nieruchomości	399 472	439 011
- aktywo z tytułu leasingu (MSSF 16)	4 156	-
	849 193	1 086 026
Zmniejszenia z tytułu:		
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(173 657)	(993 606)
- sprzedaży	(2 829)	(120 222)
- przeniesienia do zapasów	(63 704)	(34 536)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(346 384)
	(240 190)	(1 494 748)
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu	1 517 866	872 509

W 2019 r. Grupa zakupiła nieruchomość we Wrocławiu o wartości 44 000 tys. zł, która została przeznaczona pod budowę projektu biurowo-handlowego oraz nieruchomość o wartości 1 850 tys. zł zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Chłodnej.

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły projektów zlokalizowanych w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Gdańsku, Wrocławiu oraz Warszawie.

W związku ze spełnieniem warunków umożliwiających dokonanie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie, Grupa rozpoznała wynik z pierwszej aktualizacji wartości biurowca Face to Face II w Katowicach (18 166 tys. zł), West 4 Business Hub I we Wrocławiu (9 594 tys. zł), React I w Łodzi (13 649 tys. zł) i Midpoint 71 we Wrocławiu (41 319 tys. zł). Ponadto Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowców Biura przy Willi i Biura przy Warzelni w Warszawie (Browary Warszawskie etap KGH) (wzrost wartości w 2019 r. wyniósł 265 994 tys. zł), Face to Face I w Katowicach (wzrost wartości w 2019 r. wyniósł 35 979 tys. zł) oraz Moje Miejsce I w Warszawie (wzrost wartości w 2019 r. wyniósł 14 678 tys. zł). Łączna wysokość rozpoznanego przychodu z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 399 379 tys. zł netto, tzn. po uwzględnieniu rezerwy z tytułu zobowiązania do zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) i podziału zysku (profit share).

Jednocześnie, w związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowej Moje Miejsce I w Warszawie, Grupa przeniosła wartość tej nieruchomości w kwocie 173 657 tys. zł z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”. W 2019 r. Grupa dokonała sprzedaży nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu na rzecz Gminy Wrocław.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2019 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 1 517 866 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składają się przede wszystkim biurowce Biura przy Willi i Biura przy Warzelni wchodzące w skład kompleksu Browary Warszawskie w Warszawie, Face 2 Face I oraz II w Katowicach, West 4 Business Hub I oraz Midpoint 71 we Wrocławiu. Jednocześnie stan na koniec okresu zwiększył się w związku z ujęciem aktywa z tytułu leasingu (wdrożenie MSSF 16) w kwocie 40 511 tys. zł. Szczegółowy wpływ wdrożenia MSSF 16 został opisany w pkt. 08 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3.

**ZMIANA STANU AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY
[TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	13 500	119 985
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	5 518	-
Stan na początek okresu po korektach	19 018	119 985
Zwiększenia z tytułu:		
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	346 384
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	168 702	-
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	8 838	-
- poniesienia nakładów na realizację inwestycji	-	11 713
	177 540	358 097
Zmniejszenia z tytułu:		
- przeniesienia z zapasów	-	(13 404)
- zmiany wyceny nieruchomości	-	(12 116)
- sprzedaży	(164 797)	(438 641)
- sprzedaży - aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(8 838)	-
- zmiany różnic kursowych	-	(421)
	(173 635)	(464 582)
Stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży na koniec okresu	22 923	13 500

W 2019 r., ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży przenosząc z pozycji „nieruchomości inwestycyjne” biurowiec O3 Business Campus III w Krakowie, którego wartość wynosi 173 635 tys. zł, w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 8 838 tys. zł oraz działkę zlokalizowaną w Pamiątkowie (koło Poznania) o wartości 3 905 tys. zł.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest związane ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie o wartości 173 635 tys. zł, w tym aktywo z tytułu leasingu MSSF 16 w kwocie 8 838 tys. zł. Szczegóły dotyczące transakcji

sprzedaży nieruchomości w 2019 r. zostały opisane w nocie 32.

Na 31 grudnia 2019 r. w pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa ujęła nieruchomości gruntowe w Koszalinie o wartości 13 500 tys. zł, nieruchomość w Pamiątkowie o wartości 3 905 tys. zł oraz aktywo z tytułu leasingu w kwocie 5 518 tys. zł. Szczegółowy wpływ wdrożenia MSSF 16 został opisany w pkt. 08 „Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości”.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3.

KWOTY DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	76 415	28 588
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(46 211)	12 594

Szczegółowe informacje na temat kwot dotyczących nieruchomości ujętych w rachunku zysków i strat znajdują się dodatkowo w nocie 21.

AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	112 508	82 275
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	65 527	42 190
Kaucje długoterminowe	2 292	2 315
Stan na koniec okresu, w tym:	180 327	126 780
- długoterminowe	115 862	84 590
- krótkoterminowe	64 465	42 190

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym i osobom fizycznym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża, a także w EUR - o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 169,1 mln zł (po przeliczeniu na PLN) zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Galeria Młociny, Towarowa 22 i Resi4Rent. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 9 mln zł.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Zarząd Grupy aktywnie monitoruje dłużni-

ków i ocenia możliwość zrealizowania przez nich zobowiązań pożyczkowych. W szczególności jest to możliwe w przypadku pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, przez co Grupa ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Grupy nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił także pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i ocenił taki odpis jako nieistotny.

Szacunkowa wartość godziwa udzielonych pożyczek jest w przybliżeniu równa ich wartości bilansowej.

ZAPASY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Półprodukty i produkty w toku	939 245	747 549
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	53 478	-
Produkty gotowe	64 925	18 457
Towary	48 157	5 830
Zapasy razem	1 052 327	771 836

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

Pozycja „półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Dodatkowo pozycja ta zwiększyła się o aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu na skutek wdrożenia MSSF 16. Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out).

Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy wyceniane są według kosztu wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży 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 przychód znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

Znaczący przyrost zapasów w 2019 r. jest efektem m.in. ujęcia aktywa z tytułu leasingu (MSSF 16), przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz poniesionych nakładów i zakupów nieruchomości.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowania podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana w 2019 r. kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła 7 630 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,77%), natomiast w 2018 r. wynosiła 2 189 tys. zł (stopa kapitalizacji 3,66%).

W pozycji „przychody przyszłych okresów” Grupa prezentuje otrzymane i odblokowane z rachunków powierniczych wpłaty od klientów na mieszkania w projektach mieszkaniowych w trakcie realizacji. Na 31 grudnia 2019 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 452 906 tys. zł, z czego długoterminowe: 45 754 tys. zł. Na 31 grudnia 2018 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 321 348 tys. zł, z czego długoterminowe: 57 851 tys. zł.

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK [TYS. PLN]

	1.01.2019-31.12.2019	1.01.2018-31.12.2018
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(657 730)	(539 378)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(7 142)	(4 068)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	24 872	10 843

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 31 grudnia 2019 r. wyniosła 17 730 tys. zł. Na 31 grudnia 2018 r. wartość ta wynosiła 6 775 tys. zł.

Odwrócenie odpisów aktualizujących w 2019 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zloka-

lizowanych we Wrocławiu (Grota Roweckiego 111), Poznaniu (Osiedle Perspektywa), Łodzi (Nowa Dzielnica) i Warszawie (Reset), w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	57 453	85 944
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Aktywa finansowe razem:	57 453	85 944
Należności związane ze sprzedażą akcji EPP	-	75 230
Należności związane ze sprzedażą Q22	-	4 520
Należności z tytułu sprzedaży udziałów (Nobilis)	-	4 052
Należności z tytułu leasingu	14 535	-
Należności z tytułu sprzedaży Browary J	8 814	-
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	17 584	-
Pozostałe należności	21 704	25 609
Rozliczenia międzyokresowe	24 754	15 787
Aktywa niefinansowe razem:	87 391	125 198
Należności z tytułu podatku VAT	56 562	85 733
Należności z tytułu pozostałych podatków	2 444	1 444
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	59 006	87 177
Należności krótkoterminowe netto razem	203 850	298 319
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe	10 899	4 141
Należności krótkoterminowe brutto razem	214 749	302 460

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają ze świadczonych usług deweloperskich, usług wykończenia wnętrz (fit-out), wynajmu powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych oraz pozostałych usług. Szczegółowy opis usług świadczonych przez spółki z Grupy znajduje się w nocie 19.

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31 grudnia 2019 r. Grupa oszacowała wartość odpisu na oczekiwane straty kredytowe na bazie macierzy rezerw opracowanej na

podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego 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.

**ZMIANA STANU ODPISÓW NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE -
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH [TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	4 141	2 480
Zwiększenia z tytułu:		
- utworzenie odpisu	7 551	2 296
	7 551	2 296
Zmniejszenia z tytułu:		
- rozwiązanie rezerwy	(763)	(619)
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	-	(16)
- spłata	(30)	-
	(793)	(635)
Stan odpisów na oczekiwane straty kredytowe - należności krótkoterminowych na koniec okresu	10 899	4 141

Grupa oszacowała wartość odpisu na oczekiwane straty kredytowe wartości należności z tytułu dostaw i usług na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat

należności przez kontrahentów. Macierz została zaprezentowana w rozdziale dotyczącym zarządzania ryzykiem finansowym, w części dotyczącej ryzyka kredytowego.

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

	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	3 035	16 621
1-3 miesiące	4 441	4 691
3-6 miesięcy	2 910	10 266
6-12 miesięcy	3 004	2 557
powyżej 12 miesięcy	4 730	1 393
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane razem (brutto)	18 120	35 528
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - wartość przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług	(10 899)	(4 141)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane razem (netto)	7 221	31 387

**POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE (AKTYWA)
[TYS. PLN]**

	31.12.2019	31.12.2018
Terminowe kontrakty walutowe "forward"	2 669	-
Pochodne inwestycje finansowe razem	2 669	-
Z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	2 669	-

**ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU POCHODNYCH INSTRUMENTÓW WALUTOWYCH
[TYS. PLN]**

	1.01.2019 - 31.12.2019	1.01.2018 - 31.12.2018
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	1 430	(1 038)
Przychody / koszty z tytułu aktualizacji instrumentów forward	2 669	(2 757)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych razem	4 100	(3 795)

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	492 295	439 532
Środki pieniężne razem	492 295	439 532

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w bankach - głównie w PKO BP S.A., Santander Bank Polska S.A., DNB Bank Polska S.A., Pekao S.A. i Alior Bank S.A.

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

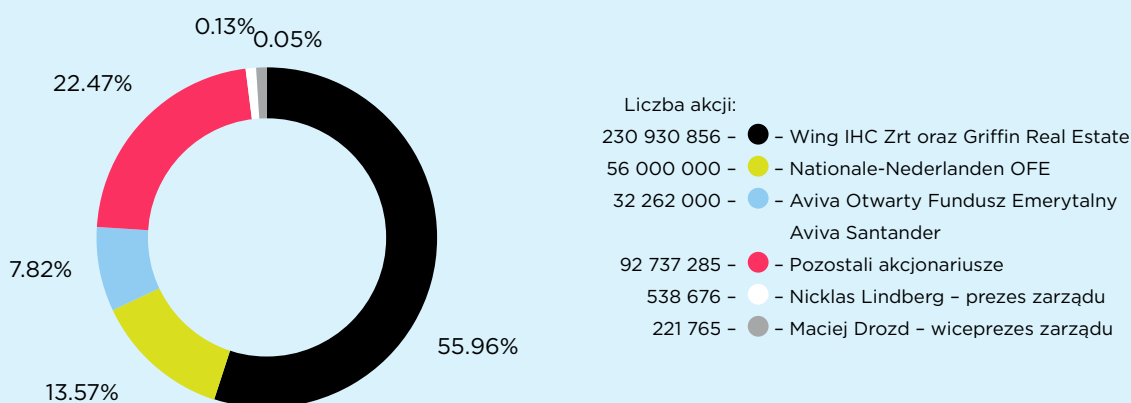
INNE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Inne aktywa finansowe:		
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	12 114	500
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	6 880	3 680
- na rachunkach podzielonej płatności (VAT)	5 546	-
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	32 617	50 539
Inne aktywa finansowe razem	57 157	54 719

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są zakładane na

różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

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



Opis akcji

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala Sp. z o.o., której właścicielami są węgierski Wing IHC Zrt oraz Griffin Real Estate.

Dane o strukturze akcjonariatu na 31 grudnia 2019 r. wynikają z informacji pozyskanych w 2019 r. o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 9 stycznia 2020 r.

KAPITAŁ ZAPASOWY [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony z osiągniętych zysków	993 865	993 865
Fundusz rezerwowy	164 639	326 309
Razem	1 259 252	1 420 922

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (ZWZA) Echo Investment S.A. odbyło się 25 czerwca 2019 r. w Warszawie. Wzięli w nim udział akcjonariusze reprezentujący łącznie 77,9% akcji i głosów.

Zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2018 w wysokości 42 431 650,15 zł został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy na poniższych zasadach:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 163 913 640,85 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego (łącznie 206 345 291 zł) został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki jako dywidenda;

2. Na poczet dywidendy została zaliczona kwota 206 345 291 zł wypłacona przez Spółkę w dniu 19 grudnia 2018 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy.

Ponieważ dywidenda odpowiadała wysokości wypłaconej zaliczki dywidendowej, akcjonariusze postanowili, że Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2018.

W 2019 roku Spółka wypłaciła zaliczkę na poczet dywidendy w kwocie 206 345 tys. zł.

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ

	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 562 365	1 495 573
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)	3,79	3,62
Rozwodniona liczba akcji	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	3,79	3,62

ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	299 532	305 358
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk (strata) podstawowy na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,73	0,74
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	299 532	305 358
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,73	0,74

W 2019 r. oraz 2018 r. spółka nie stosowała instrumentów rozładniających.

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	4 441	6
- rezerwa na przewidywane kary i straty	15 967	36 920
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	2 066
- rezerwa na sprawy sądowe	6 126	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	8 753	4 695
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	33 182	113 345
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	97 443	49 187
- rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out)	7 610	5 743
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	1 294	1 294
	174 816	213 256
Zwiększenia z tytułu:		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	631	4 382
- rezerwa na przewidywane kary i straty	5 247	10 595
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	-	200
- rezerwa na sprawy sądowe	369	6 126
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	7 363	10 192
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	17 888	6 845
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	29 489	49 839
- rezerwa na na prace wykończeniowe (fit-out)	6 498	8 414
	67 485	96 592
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu:		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(4 541)	(6)
- poniesionych kar i strat	(8 583)	(31 548)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	-	(2 207)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(722)	-
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	(13 531)	(6 134)
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	(31 391)	(87 008)
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	(48 626)	(1 583)
- rezerwa na na prace wykończeniowe (fit-out)	(8 253)	(6 547)
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	(1 294)	-
	(116 941)	(135 033)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	531	4 441
- rezerwa na przewidywane kary i straty	12 631	15 967
- rezerwa na sprawy sądowe	5 773	6 126
- rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	2 585	8 753
- rezerwa na zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	19 679	33 182
- rezerwa na zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	78 306	97 443

ZMIANA STANU REZERW - WG TYTUŁÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
- rezerwa na prace wykończeniowe (fit-out)	5 855	7 610
- rezerwa dotycząca finalnego rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	1 294
	125 359	174 816
w tym:		
Rezerwy długoterminowe	35 931	58 973
Rezerwy krótkoterminowe	89 428	115 843

W okresie sprawozdawczym wykorzystano następujące rezerwy na zobowiązania inwestycyjne:

- związane ze sprzedanymi w 2016 r. biurami Q22 w Warszawie, Symetris Business Park I w Łodzi, O3 Business Campus I w Krakowie i Tryton Business House w Gdańsku, w kwocie 9 362 tys. zł;
- związane ze sprzedanymi w 2017 r. biurami A4 Business Park III w Katowicach, O3 Business Campus II w Krakowie i Nobilis Business House we Wrocławiu, w kwocie 11 948 tys. zł;
- związane ze sprzedanym w 2018 r. biurowcem Saggiarius Business House we Wrocławiu w kwocie 3 614 tys. zł;
- związane z biurowcem O3 Business Campus III w Krakowie, w kwocie 3 505 tys. zł.

Rezerwy na gwarancje czynszowe i zobowiązanie do podziału zysku zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego.

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

Rezerwa na kary obejmuje wartość kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

Rezerwa na zobowiązania związane z projektami dotyczy rezerwy na pośrednictwo w najmie i innych rezerw związanych z projektami.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Grupy oraz na podstawie doświadczeń.

NOTA 17

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty i pożyczki	819 241	270 858
Dłużne papiery wartościowe	1 149 510	1 158 669
Odsetki od kredytów i pożyczek	920	895
Kredyty i pożyczki razem	1 969 671	1 430 422
- z czego część długoterminowa	1 602 126	1 149 693
- z czego część krótkoterminowa	367 545	280 729

W pozycji „kredyty i pożyczki” Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i linie kredytowe w rachunkach bieżących. Zabezpieczeniem umów kredytowych na finansowanie projektów są przede wszystkim hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów najmu, umów realizacyjnych, polis oraz zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach, rachunkach oraz zbiorze rzeczy i praw spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę.

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych w PLN są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku. Według najlepszych informacji i danych Zarządów spółek z Grupy, w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

W pozycji „dłużne papiery wartościowe” Grupa prezentuje wyemitowane obligacje. Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz obligacji nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

EMISJA OBLIGACJI DLA INWESTORÓW INSTYTUCJONALNYCH

W ramach podpisanego z mBankiem Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 1 mld zł z 2011 r., Echo Investment wyemitowało 11 kwietnia 2019 r. obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 10 000 zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 11 kwietnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Jednocześnie Spółka nabyła 1000

sztuk obligacji własnych oznaczonych kodem ISIN PLECHPS00159 w celu ich umorzenia.

UPLASOWANIE OBLIGACJI DLA INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH

Na podstawie Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 16 kwietnia 2018 r., Echo Investment uplasowało 188 315 obligacji serii J oraz 150 000 obligacji serii J2, których łączna wartość emisyjna wyniosła 33,8 mln zł. Subskrypcja obligacji serii J trwała od 18 lutego do 1 marca 2019 r., natomiast serii J2 – od 18 lutego – 25 lutego 2019 r. Przydział obligacji nastąpił 5 marca 2019 r. Oprocentowanie obligacji serii J i J2 jest oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 3,4 proc. Obligacje mają 4,5 roku zapadalności. W ofercie uczestniczyli Dom Maklerski PKO Banku Polskiego i konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

Szczegółowe informacje na temat warunków umów kredytowych i wyemitowanych obligacji znajdują się w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym (w nocie nr 14).

NOTA 18

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	238 011	234 623
	238 011	234 623
Zobowiązania z tytułu leasingu	183 012	-
Opłata przekształceniowa	1 952	-
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	57 266	41 135
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	32 617	50 538
Rozliczenia międzyokresowe bierne	9 914	13 726
Pozostałe zobowiązania	3 583	1 280
	288 344	106 679
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	5 069	6 298
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11 057	2 102
	16 126	8 400
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	542 481	349 702

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	556 006	397 044
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych	76 558	133 888
Wynajem powierzchni w centrach handlowo - rozrywkowych	72 511	29 946
Pozostała sprzedaż	175 058	152 157
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług razem	880 133	713 035

Poniżej przedstawiono ujawnienia, w odniesieniu do głównych grup przychodów, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych zapoznanie się z charakterem, kwotami, terminami uzyskania oraz niepewnościami związanymi z przychodami i przepływami pieniężnymi wynikającymi z zawartych umów.

PRZYCHODY [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Sprzedaż (A)	553 328	393 521
Wynajem (C)	2 678	3 523
Mieszkania	556 006	397 044
Wynajem (C)	30 044	19 832
Usługi wykończeniowe (fit-out) (D)	46 514	114 056
Biura	76 558	133 888
Sprzedaż (A)	6 850	-
Wynajem (C)	44 386	9 361
Usługi prowadzenia budowy (development) (E)	21 275	20 585
Centra	72 511	29 946
Sprzedaż (F)	167 504	128 717
Wynajem (C)	1 058	3 064
Usługi (F)	6 496	20 376
Pozostałe	175 058	152 157

(A) Przychody związane z działalnością deweloperską – sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej w projektach mieszkaniowych

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili wydania kupującemu nieruchomości, które następuje na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Umowy zawarte w ramach tej grupy przychodów nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z tym Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Przychody przyszłych okresów – stan na początek okresu	321 348	70 339
Zwiększenia - wpłaty	684 886	644 530
Ujęte jako przychody w okresie	(553 328)	(393 521)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(123 279)	(66 746)
Przychody przyszłych okresów – stan na koniec okresu	452 906	321 348

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z podpisanych z klientami umów sprzedaży mieszkań na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 r. wynosi 1 550 990 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 452 906 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 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

**PRZYCHODY DO UJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI, WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY
POWIERZCHNI MIESZKANIOWYCH [TYS. PLN]**

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/ Przychody przyszłych okresów (długoterminowe) (Nota 9)*	Otrzymane zaliczki/ Przychody przyszłych okresów (krótkoterminowe) (Nota 9)*	Kaucje na mieszkania (długoterminowe) i krótkoterminowe)/Pozostałe zobowiązania (Nota 18)**
Dom pod Wilgą III, Kraków	zakończony	41 839	492	-	420	78
Rydla 32, Kraków	zakończony	48 557	3 994	-	2 082	51
Apartamenty GO, Kraków	zakończony	61 188	50	-	-	53
Osiedle Jarzębinowe IV, Łódź	zakończony	22 098	-	-	-	-
Osiedle Jarzębinowe V, Łódź	zakończony	43 926	2 952	-	1 189	16
Osiedle Jarzębinowe VI, Łódź	I kw. 2020	20 063	20 063	-	10 027	399
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	IV kw. 2020	35 864	35 864	-	4 493	1 206
Nowa Dzielnica, Łódź	zakończony	30 076	3 503	-	1 023	6
Fuzja I, Łódź	IV kw. 2020	104 722	104 722	10 113	-	1 836
Osiedle Jaśminowe III, Poznań	zakończony	19 736	1	-	1	-
Osiedle Jaśminowe IV, Poznań	I kw. 2020	32 498	32 498	-	18 096	663
Osiedle Perspektywa I, Poznań	zakończony	44 691	146	-	146	-
Osiedle Perspektywa II, Poznań	zakończony	24 767	10	-	-	11
Osiedle Perspektywa III, Poznań	zakończony	30 901	3 511	-	2 839	85
Nasze Jeżyce I, Poznań	I kw. 2021	57 823	57 823	5 628	-	3 450
Nasze Jeżyce II, Poznań	II kw. 2021	63 695	63 695	845	-	121
Apartamenty Esencja, Poznań	IV kw. 2020	115 398	115 398	-	14 621	7 767
Widoki Mokotów, Warszawa	II kw. 2020	69 271	69 271	-	29 714	7 103
Browary Warszawskie A, Warszawa	zakończony	55 360	35	-	35	-
Browary Warszawskie B, Warszawa	zakończony	125 589	19 373	-	17 405	509
Browary Warszawskie C, Warszawa	zakończony	91 939	11 277	-	10 067	-
Browary Warszawskie E, Warszawa	IV kw. 2020	113 470	113 470	24 557	-	778
Osiedle Reset I, Warszawa	zakończony	67 184	12 620	-	8 207	75
Osiedle Reset II, Warszawa	III kw. 2020	118 338	118 338	-	42 304	515
Moje Miejsce, Warszawa	II kw. 2020	131 260	131 260	-	27 148	359
Stacja Wola I, Warszawa	III kw. 2021	196 495	196 495	4 528	-	1 380
Grota - Roweckiego 111 etap III	zakończony	16 300	8 939	-	5 851	53
Ogrody Graua, Wrocław	II kw. 2020	44 846	44 846	-	11 860	4 270
Stacja 3.0, Wrocław	IV kw. 2020	96 644	96 644	83	-	266
Zebra, Wrocław	zakończony	75 591	2 002	-	80	877
Resi4Rent Kępa Mieszcząńska, Wrocław	I kw. 2020	65 584	65 584	-	50 593	-
Resi4Rent Browary Warszawskie, Warszawa	III kw. 2020	160 208	160 208	-	97 307	-
Resi4Rent Rychtalska, Wrocław	zakończony	69 653	-	-	-	-
Resi4Rent Wodna, Łódź	zakończony	45 791	45 791	-	42 168	-
Pozostałe		10 115	10 115	-	9 476	690
Razem		2 351 480	1 550 990	45 754	407 152	32 617

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych

** Zaliczki pozostałe (kwota brutto) do zwolnienia z rachunków powierniczych

(B) Przychody związane z działalnością deweloperską – sprzedaż nieruchomości komercyjnych – biurowce i centra handlowe

Grupa rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości, w tym z tytułu gwarancji czynszowych.

W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy. Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych (rental guarantee). Pomimo niepewności, Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy. Grupa zawiązuje rezerwy z tego tytułu zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Rezerwa ta pomniejsza wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany przychód z tytułu jej wykonania. Wynik na sprzedaży nieruchomości komercyjnych, które klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, prezentowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako „zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”. Szczegóły dotyczące rezerw rozpoznanych przez Grupę na 31 grudnia 2019 r. przedstawiono w nocie 16. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży składnika majątku. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów.

(C) Przychody z najmu

Budynki komercyjne – centra handlowe i biura, oddane do użytkowania, oraz pojedyncze lokale w projektach mieszkaniowych przeznaczone na najem, stanowią dla Grupy źródło przychodów z najmu. Zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

(D) Przychody z realizacji prac wykończeniowych (fit-out)

W ramach usług realizacji inwestycji biurowych standardem rynkowym jest realizacja prac wykończeniowych na powierzchniach, przed ich przekazaniem najemcom. Grupa świadczy usługi prac wykończeniowych, co obejmuje przygotowanie i uzgodnienie zakresu prac, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane oraz nadzór i koordynację robót budowlanych. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto, w ocenie Grupy, 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 10).

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy realizacji prac wykończeniowych (fit-out) podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 r. wynosi 10 552 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie zrealizowania prac co w zależności od obiektu biurowego przewidywane jest w następujących okresach:

PRZYCHODY DO UJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI, WYNIKAJĄCE Z UMÓW REALIZACJI PRAC WYKOŃCZENIOWYCH [TYS. PLN]

Budynek	Najemca	Termin realizacji	Wartość
Sagittarius Business House, Wrocław	Private Invest Marek Dębnicki	31.01.2020	943
O3 Business Campus III, Kraków	TTEC	1.01.2020	5 454
O3 Business Campus II, Kraków	HCL	1.03.2020	3 546
O3 Business Campus I, Kraków	Ecolab Services Poland	1.03.2020	609
Razem			10 552

(E) Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Grupa świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, jednostki stowarzyszone z Grupą Echo Investment oraz podmioty niepowiązane. W ramach swych obowiązków Grupa podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór i koordynację robót budowlanych oraz obsługę klientów. Grupa 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 Grupy, 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 10).

(F) Pozostałe przychody Grupy

Grupa zawiera również inne umowy o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. dla pewnych umów – w momencie zakończenia danego rodzaju usługi (np. podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków, usługi realizowane są w okresach miesięcznych i w takim samym okresie są rozliczane, a wynagrodzenie dla Grupy staje się należne. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie sprzedaży nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Grupa ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego. To oznacza, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Grupy, 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 10).

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY [TYS. PLN]

W tym koszt związany z:	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	(402 350)	(284 138)
Usługi realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych	(57 459)	(133 660)
Usługi realizacji i wynajmu powierzchni w centrach handlowo - rozrywkowych	(54 245)	(16 549)
Pozostałe	(163 076)	(143 755)
Koszt własny sprzedaży razem	(677 130)	(578 102)

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU [TYS. PLN]

W tym koszt:	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Amortyzacja	(9 472)	(3 489)
Zużycie materiałów i energii	(112 380)	(145 504)
Usługi obce	(751 413)	(612 547)
Podatki i opłaty	(13 027)	(13 580)
Wynagrodzenia	(65 802)	(45 335)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(10 441)	(10 025)
Pozostałe koszty rodzajowe	(69 358)	(22 427)
Koszty według rodzaju, razem	(1 031 892)	(852 907)
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	(201 011)	(115 832)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(27 511)	(36 599)
Koszty sprzedaży	(28 883)	(28 361)
Koszty ogólnego zarządu	(97 357)	(94 013)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(677 130)	(578 102)

ZYSK (STRATA) NETTO Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [TYS. PLN]

	1.01.2019 – 31.12.2019	1.01.2018 – 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	535 325	447 021
Koszty sprzedaży nieruchomości (noty 4, 5, 6)	(512 197)	(389 138)
Aktualizacja wartości nieruchomości (noty 4, 5, 6)	456 807	495 742
- aktywo z tytułu leasingu MSSF 16	(3 839)	-
Koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(80 133)	(72 724)
Koszty podziału zysku (profit share)	5 141	(57 515)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	404 943	423 387

W 2019 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną Biura przy Bramie zlokalizowaną w Warszawie oraz biurowiec O3 Business Campus III w Krakowie. Transakcje zostały opisane w notcie 32.

Koszty związane z wakacjami czynszowymi oraz zobowiązania do podziału zysku (profit share) dotyczą głównie projektów biurowych Face2Face Business Campus (etap I i II) w Katowicach, Biura przy Willi i Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie K, GH) w Warszawie oraz Midpoint 71 we Wrocławiu.

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [TYS. PLN]

	1.01.2019 – 31.12.2019	1.01.2018 – 31.12.2018
Odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	3 018	4 001
Kary umowne	1 520	5 799
Rozwiązanie rezerw i odpisów	8 021	33 648
Aktualizacja wartości należności	1 151	2 701
Przychód ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	890	136
Odszkodowania	5 675	-
Pozostałe	2 241	2 738
Pozostałe przychody operacyjne, razem	22 516	49 023

NOTA 23

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE [TYS. PLN]

	1.01.2019 – 31.12.2019	1.01.2018 – 31.12.2018
Koszt sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(971)	-
Aktualizacja wartości należności	(2 708)	(6 581)
Darowizny	(276)	(621)
Szkody i straty	(180)	(1 424)
Utworzone rezerwy	(5 318)	(19 730)
Kary umowne	(3 847)	(816)
Koszty z tytułu gwarancji czynszowych	(6 531)	(7 738)
Pozostałe	(6 727)	(7 006)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(26 558)	(43 916)

NOTA 24

PRZYCHODY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2019 – 31.12.2019	1.01.2018 – 31.12.2018
Otrzymane dywidendy	-	16 065
Przychody z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	6 796	-
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	761	15 823
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	9 033	8 043
Zysk ze zbycia inwestycji	7 210	1 068
Pozostałe przychody finansowe	8	738
Przychody finansowe razem	23 808	41 736

W pozycji „zysk ze zbycia inwestycji” w 2019 r. Grupa wykazała wynik na likwidacji spółki Echo Prime Assets B.V.

NOTA 25

KOSZTY FINANSOWE [TYS. PLN]

	1.01.2019 – 31.12.2019	1.01.2018 – 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	(50 442)	(54 423)
Prowizje finansowe	(7 930)	(6 562)
Strata ze zbycia inwestycji	(300)	(660)
Koszty z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	(4 350)	(1 207)
Pozostałe koszty finansowe	(6 913)	(55)
Koszty finansowe razem	(69 935)	(62 907)

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątku. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła w 2019 r.: 10 785 tys. zł (w tym: na zapasy: 7 630 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 3 155 tys. zł). W 2018 r. było to 3 698 tys. zł (w tym: na zapasy 2 189 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 1 509 tys. zł).

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH [TYS. PLN]

	1.01.2019 – 31.12.2019	1.01.2018 – 31.12.2018
Nadwyżka zrealizowanych dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	55	7 883
Nadwyżka niezrealizowanych dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	2 636	2 183
Strata z tytułu różnic kursowych, razem	2 691	10 066

Wspólne przedsięwzięcia**Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o.
(Galeria Młociny)**

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., która poprzez posiadane 100% udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2019 r. grupa Echo Investment posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2019 r.

wyniosła 88 177 tys. zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Spółka w 2019 r. dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce wspólnie kontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W I półroczu 2019 r., w związku z otwarciem galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki wspólnie kontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący w wysokości 12 756 tys. zł, który został rozpoznany w skonsolidowanym rachunku zysków i start pomniejszając pozycję „udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności”.

**Dane finansowe wspólnego
przedsięwzięcia – Galeria Młociny****WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]**

	31.12.2019
Aktywa obrotowe	78 065
Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna	1 787 445
Aktywa razem	1 865 511
Zobowiązania długoterminowe	1 432 000
Zobowiązania krótkoterminowe	214 406
Zobowiązania razem	1 646 406
Kapitał własny	219 105
Udział % Grupy Echo Investment na 31.12.2019	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto na 31.12.2019	65 731

**WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

	1.01.2019 - 31.12.2019
Przychody operacyjne	69 698
Koszty operacyjne	(21 968)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	33 457
Koszty ogólnego zarządu	(1 349)
Koszty sprzedaży	(9 685)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(2 435)
Przychody finansowe	1 298
Koszty finansowe	(59 720)
Zysk (strata) brutto	9 295
Podatek dochodowy	(17 130)
Zysk (strata) netto	(7 835)
<hr/>	
Dochody całkowite razem	(7 835)
Udział Grupy Echo Investment	30,00%
Udział całkowitych dochodów z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(2 351)

**Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp.K.
(Towarowa 22)**

15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z grupą EPP zawarły warunkową umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Ostateczna umowa zakupu została zawarta w 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR, jednakże zostanie ona podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po spełnieniu warunków określonych w umowie. Echo Investment zapłaciło 35,82 mln EUR, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln EUR. Na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2019 r. Grupa Echo Investment posiadała 46,26% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22. Pozostałe 53,74% było w posiadaniu

EPP. Po spełnieniu się wszystkich warunków podwyższających cenę, udział Echo Investment w transakcji i planowanym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, pozostałe 70% przypadnie grupie EPP. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 r. warunki te nie zostały jeszcze spełnione. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2019 r. wyniosła 147 986 tys. zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

**Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia
- Towarowa 22**

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2019
Aktywa obrotowe	2 269
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	431 657
Aktywa trwałe - pozostałe	389
Aktywa razem	434 316
Zobowiązania długoterminowe	88 323
Zobowiązania krótkoterminowe	20 895
Zobowiązania razem	109 219
Kapitał własny	325 097
Udział Grupy Echo Investment	46,26%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(2 416)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	147 977

**WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[TYS. PLN]**

	1.01.2019 - 31.12.2019
Przychody operacyjne	12 628
Koszty operacyjne	(10 686)
Koszty ogólnego zarządu	(241)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(939)
Koszty finansowe	(6 249)
Zysk (strata) brutto	(5 487)
Podatek dochodowy	443
Zysk (strata) netto	(5 044)
Dochody całkowite razem	(5 044)
Udział Grupy Echo Investment	46,26%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(2 333)

R4R Poland Sp. z o.o.

20 lipca 2018 r. Echo Investment S.A. nabyło 30% udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym. Pozostałe 70% udziałów i głosów nabyła jednostka R4R S.a.r.l. Zgodnie z umową, przedsięwzięcie będzie działało jako platforma mieszkań na wynajem w Polsce. W ramach przedsięwzięcia powstaną budynki z mieszkaniami na wynajem – początkowo w czterech lokalizacjach w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Na podstawie umowy Echo Investment S.A. zapewni planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, podczas gdy R4R Poland Sp. z o.o. będzie samodzielnie odpowiedzialne za zarządzanie operacyjne platformą. 14 września 2018 r. jednostki zależne od R4R Poland Sp. z o.o. zawarły przedwstępne umowy zakupu czterech projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty zależne od Echo Investment S.A. za łączną cenę 338 670 tys. zł. W projektach powstanie ok. 1 200 mieszkań, które zgodnie z założeniami przedsięwzięcia zostaną przeznaczone na wynajem.

Projekty będące przedmiotem umów to:

- Browary Warszawskie, realizowane na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 58,
- Rychtalska, realizowana na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Rychtalskiej,

- Kępa Mieszczańska, realizowana na nieruchomości położonej we Wrocławiu na wyspie Kępa Mieszczańska,
- Wodna, realizowana na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wodnej 23.

14 września 2018 r. Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, dokonała zasilenia kapitałowego spółki R4R Poland Sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym o wartości 41 354 269 zł. Ponadto, w 2019 r. Echo Investment S.A. zasilila kapitałowo spółkę R4R Poland Sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym o wartości 9 434 700 zł oraz udzieliło pożyczki w kwocie 42 099 600 zł.

W 2019 r. zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji projektów zlokalizowanych m. in. w Warszawie (ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Pohorskiego, Żwirki), Gdańsku (ul. Kołobrzeska), Krakowie (ul. 3 Maja) i Poznaniu (ul. Szczepanowski). Udział Grupy Echo Investment w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2019 r. wyniosła 17 978 tys. zł. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Platforma R4R

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2019
Aktywa obrotowe	40 063
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	109 701
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	181 037
Aktywa trwałe - zaliczki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	209 738
Pozostałe aktywa trwałe	3 300
Aktywa razem	543 839
Zobowiązania długoterminowe	459 191
Zobowiązania krótkoterminowe	20 735
Zobowiązania razem	479 926
Kapitał własny	63 913
Udział Grupy Echo Investment	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą	(1 196)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	17 978

WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

1.01.2019 -
31.12.2019

Przychody operacyjne	278
Koszty administracyjne związane z projektami	(131)
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	30 703
Koszty ogólnego zarządu	(6 915)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(3 146)
Przychody / Koszty finansowe	(469)
Zysk (strata) brutto	20 320
Podatek dochodowy	(4 296)
Zysk (strata) netto	16 024
Dochody całkowite razem	16 024
Udział Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	4 807

NOTA 28

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

	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Zakoń- czenie projektu / sprzedaż	Reklasyfi- kacja	31 grudnia 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	69 573	2 567	3 970	(4 102)	(20 093)	15 160	67 076
Pozostałe zobowiązanie leasingowe	135 332	22 337	6 568	(19 133)	(12 055)	(15 160)	117 889
Razem zobowiązanie le- asingowe	204 905	24 904	10 538	(23 235)	(32 148)	-	184 964

PRZYCHODY - KOSZTY Z TYTUŁU LEASINGU [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
Koszt związany z leasingiem długoterminowym	16 610	-
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	878	-
Razem	17 488	-

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów w roku 2019 wyniósł 23 236 zł.

**ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-)
Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	-	(367)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(111 114)	(39 336)
- udziały w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych *	(13 991)	(5 801)
- strata podatkowa	14 428	12 328
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena ,różnice kursowe itp.)	(1 581)	(3 682)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena ,różnice kursowe itp.)	(4 103)	(5 610)
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, wycena, różnice kursowe itp.)	(3 843)	-
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	21 680	18 940
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	31 204	30 230
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	2 113	-
- pozostałe	6 396	8 819
- wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r.	(5 208)	-
	(64 019)	15 521
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	(507)	367
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(42 516)	(71 778)
- udziały w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych *	2 426	(8 191)
- strata podatkowa	13 419	2 100
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena ,różnice kursowe itp.)	(110)	2 101
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	1 099	1 507
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, wycena, różnice kursowe itp.)	(3 905)	(3 843)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	7 984	2 740
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	(10 327)	974
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	805	-
- pozostałe	(12 690)	(309)
- MSSF 16 Leasing	9 512	-
	(34 810)	(74 332)
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	(507)	-
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(153 629)	(111 114)
- udziały w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych *	(11 565)	(13 991)
- strata podatkowa	27 847	14 428
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena ,różnice kursowe itp.)	(1 691)	(1 581)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(3 004)	(4 103)
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, wycena, różnice kursowe itp.)	(7 748)	(3 843)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	29 663	21 680
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	20 877	31 204
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	2 918	-

**ZMIANA STANU AKTYWÓW (+) I REZERW (-)
Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO [TYS. PLN]**

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
- pozostałe	(6 294)	8 509
- MSSF 16 Leasing	4 304	-
	(98 829)	(58 811)
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 903	52 493
- zmiana w ciągu roku	1 410	(12 221)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	152 733	111 303
- zmiana w ciągu roku	41 430	61 580

* Szacowana wartość obciążenia podatkowego dotycząca przewidywanych zmian w strukturze Grupy wynikająca z różnicy pomiędzy podatkową i bilansową wartością udziałów jednostek zależnych.

Grupa do 2019 roku nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 19 793 tys. zł z tytułu strat podatkowych.

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych przypadają na rok 2020 (715 tys. zł), 2021 (1 082 tys. zł), 2022 (27 228 tys. zł), 2023 (43 637 tys. zł) i 2024 (73 901 tys. zł).

Nota 30

PODATEK DOCHODOWY - EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA [TYS. PLN]

	1.01.2019- 31.12.2019	1.01.2018- 31.12.2018
1. Zysk brutto	398 188	424 413
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	75 655	80 638
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(4 664)	(22 530)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	29 235	47 182
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(877)	(1 937)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	4 903	6 790
Straty podatkowe z lat ubiegłych, z których rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(5 588)	(4 187)
Wynik okresu spółek osobowych	-	(1 636)
Wynik FIZ	-	(1 469)
Efekt zmiany stawki podatkowej	-	16 209
Rozwiązanie podatku odroczonego w związku z przekształceniem spółek	-	-
Różnice razem	23 009	38 422
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	98 664	119 060

NOTA 31A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Mieszkania	1 065 493	1 058 980
Biura	2 027 505	1 368 502
Centra handlowe	954 277	978 421
Resi4Rent	326 788	-
Nieprzypisane	436 366	572 737
Razem	4 810 429	3 978 640

NOTA 31B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	31.12.2019	31.12.2018
Mieszkania	435 065	83 692
Biura	724 347	547 432
Centra handlowe	373 026	165 788
Resi4Rent	210 265	-
Nieprzypisane	1 505 484	1 494 836
Razem	3 248 186	2 291 748

NOTA 31C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	1.01.2019 - 31.12.2019	1.01.2018 - 31.12.2018
Mieszkania	556 005	397 044
Biura	76 558	133 888
Centra handlowe	72 511	29 946
Pozostałe	175 059	152 157
Razem	880 133	713 035

NOTA 31D

PRZYPISANIE KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]

	1.01.2019 - 31.12.2019	1.01.2018 - 31.12.2018
Mieszkania	(402 350)	(284 138)
Biura	(57 459)	(133 660)
Centra handlowe	(54 245)	(16 549)
Pozostałe	(163 076)	(143 755)
Razem	(677 130)	(578 102)

**PRZYPISANIE ZYSKU (STRATY) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY
DO SEGMENTÓW [TYS. PLN]**

	1.01.2019 - 31.12.2019	1.01.2018 - 31.12.2018
Mieszkania	153 655	112 906
Biura	19 099	228
Centra handlowe	18 266	13 397
Pozostałe	11 983	8 402
Razem	203 003	134 933

NOTA 32

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych**BIURA PRZY BRAMIE W WARSZAWIE**

Spółka zależna Echo Investment S.A., tj. Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Kielcach, działająca jako sprzedająca oraz spółka prawa luksemburskiego LUX Europa III S.a r.l., podmiot zarządzany przez GLL Real Estate Partners jako kupujący, zawarły 28 marca 2019 r. ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości biurowej Biura przy Bramie znajdującej się w Warszawie przy ul. Grzybowskiej i Wroniej. Ostateczna cena sprzedaży biurowca wyniesie 76,8 mln EUR, po spełnieniu określonych warunków. Zgodnie z umową, cena sprzedaży jest płatna w dwóch transzach. Pierwsza rata w wysokości 38,6 mln EUR netto została zapłacona niezwłocznie po zawarciu umowy, natomiast pozostała część ceny – po spełnieniu się warunków ustalonych przez strony – 3 lipca 2019 r. Wraz z pierwszą transzą, kupujący zapłacił kwotę podatku VAT od całej ceny sprzedaży. Łącznie z umową sprzedaży, strony zawarły umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowej, zgodnie z którą kupujący ma zrekompensowany uszczerbek na przychodach operacyjnych, wynikający z zachęt dla najemców.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 19 599 tys. zł.

O3 BUSINESS CAMPUS III W KRAKOWIE

„Spółka zależna Echo Investment S.A., tj. Echo-Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k., działająca jako sprzedający oraz podmiot zależny od EPP N.V. („EPP”) – EPP Development 6 Sp. z o.o. działająca jako kupujący, zawarły 11 września 2019 r. umowę sprzedaży biurowca O3 Business Campus III wchodzącego w skład kompleksu O3 Business Campus położonego w Krakowie przy ul. Opolskiej i al. 29 Listopada.

Cena sprzedaży wyniosła 40,3 mln EUR powiększone o VAT, i uwzględnia pomniejszenie o wartość prac wykończeniowych pozostałych do wykonania na powierzchniach najemców wynikających z podpisanych umów najmu, wartość usterek i kosztów transakcyjnych. Sprzedający może otrzymać dodatkowe płatności związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz z usuwaniem usterek w łącznej wysokości 6,9 mln EUR powiększonej o VAT.

Sprzedawca oraz kupujący zawarli jednocześnie umowę gwarancji czynszowej. Podstawowe postanowienia tej umowy przewidują gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania Umowy oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy bezczynszowe. Dodatkowo, w związku z umową, jej strony zawarły m.in.: umowę rachunku zastrzeżonego, na prace aranżacyjne oraz porozumienie dotyczące spłaty pożyczki (profit participation loan) udzielonej przez podmiot zależny od EPP.

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2019	1 430 422	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	805 977	-
- wydatki	(310 309)	-
Zmiany niepieniężne	43 581	-
- naliczone odsetki	50 176	-
- wycena różnic kursowych	(5 137)	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(1 459)	-
stan na koniec okresu 31.12.2019	1 969 671	-

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2018	1 555 769	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	798 228	-
- wydatki	(724 665)	-
Zmiany niepieniężne	(198 910)	-
- zbycie jednostki zależnej (West Gate II – Projekt Echo 114 Sp. z o.o. Sp. k.)	(26 521)	-
- naliczone odsetki	52 953	-
- wycena różnic kursowych	4 562	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	1 902	-
- spłata kredytu w wyniku kompensaty	(231 806)	-
stan na koniec okresu 31.12.2018	1 430 422	-

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH, Z WYJĄTKIEM POŻYCZEK I KREDYTÓW [TYS. PLN]

	1.01.2019 -31.12.2019	1.01.2018 -31.12.2018
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów, w tym:	71 204	229 904
- z tytułu przychodów przyszłych okresów	131 558	251 009
- z tytułu zobowiązań handlowych i pozostałych	(62 478)	14 798
- z tytułu zobowiązań z tytułu pozostałych podatków	7 726	(27 004)
- z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych	(3 812)	(4 186)
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych	(17 921)	(2 352)
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji od wykonawców i otrzymanych zaliczek	16 131	(2 361)

DODATKOWE OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

NOTA 34

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [TYS. PLN]

Grupa 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.

Zastosowanie MSSF 9 nie doprowadziło do istotnej zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych Grupy. 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 Grupy.

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wartość bilansowa na 31.12.2018
AKTYWA FINANSOWE				
Udzielone pożyczki długoterminowe	8	Zamortyzowany koszt	112 508	82 275
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	8	Zamortyzowany koszt	65 527	42 190
Należności handlowe	10	Zamortyzowany koszt	120 090	195 355
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14	Zamortyzowany koszt	549 452	494 251
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17	Zamortyzowany koszt	1 149 510	1 158 669
Zobowiązania handlowe	18	Zamortyzowany koszt	331 476	327 576
Kredyty i pożyczki	17	Zamortyzowany koszt	820 161	271 753

Pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności Grupa wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki:

1. aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu;
2. 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 Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym:

1. 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
2. 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, Grupa uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Grupa stosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności.

W przypadku należności handlowych, Grupa 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. Grupa 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 wpro-

wadzenia przewidzianych standardem zmian pozostał na poziomie bliskim wartości odpisu wyliczonego według zasad obowiązujących przed 1 stycznia 2018 r.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zyski zatrzymane Grupy był nieistotny. Dodatkowo Grupa 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.

NOTA 35

SKUTKI ZMIAN PREZENTACYJNYCH - PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA POPRZEDNIE OKRESY

Przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastosowano zasady rachunkowości w zakresie niezmienionym w odniesieniu do zasad zastosowanych przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem korekty błędu dotyczącego rezerwy na zabezpieczenie przychodów dla okresów beczynszowych (tzw. masterlease). Korekta została wyliczona po ponownym przeanalizowaniu projektów inwestycyjnych będących w toku realizacji na 31 grudnia 2018 r.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, rezerwa masterlease jest rozpoznawana w momencie sprzedaży projektów inwestycyjnych, w sytuacji w której nieruchomości inwestycyjna lub nieruchomości inwestycyjna w budowie nie jest w całości skomercjalizowana a Grupa gwarantuje kupującemu podmiotowi zabezpieczenie okresów beczynszowych w ramach uzgodnionego poziomu NOI (net operating income). Rezerwa masterlease jest również rozpoznawana

w stosunku do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które są wyceniane w wartości godziwej.

Grupa skorygowała wysokość rezerwy na zabezpieczenie dla okresów beczynszowych (masterlease) na 31 grudnia 2018 r. pomniejszając wartość rezerwy masterlease na 31 grudnia 2018 r. o kwotę 86 731 tysięcy złotych w korespondencji z pomniejszeniem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie w stosunku do tych projektów, dla których Grupa na dzień wyceny nie posiadała jeszcze podpisanych umów sprzedaży lub umów przedwstępnych gwarantujących okresy beczynszowe.

Wyżej opisana korekta nie wpływa na wyniki Grupy za 2019 i 2018 r., jak również na kapitał własny Grupy na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 31.12.2018 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [TYS. PLN]

	31.12.2018 - dane zatwierdzone	31.12.2018 - dane przekształcone	Zmiana
Aktywa			
Nieruchomości inwestycyjne	1 007 716	988 903	(18 813)
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	940 427	872 509	(67 918)
Aktywa razem	3 978 640	3 891 909	(86 731)
Kapitał własny i zobowiązania			
Rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	125 559	58 973	(66 586)
Rezerwy krótkoterminowe	135 988	115 843	(20 145)
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 978 640	3 891 909	(86 731)

CZĘŚĆ 3

INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM



Informacje ogólne

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

Spółka-matka - Echo Investment S.A. (zwana dalej „Spółką”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36 - została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez

Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu mWIG40, subindeksu WIG ESG, który grupuje spółki odpowiedzialne społecznie oraz indeksu branżowego - WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zarząd Echo Investment S.A.

na 20 marca 2020 r.

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

Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes ds. finansowych



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



Waldemar Olbryk
Członek Zarządu



Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Rada Nadzorcza Echo Investment S.A.

na 20 marca 2020 r.



Noah M. Steinberg
Przewodniczący

Tibor Veres
Wiceprzewodniczący



Mark Abramson
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu Audytu



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Audytu



Péter Kocsis
Członek Rady Nadzorczej



Bence Sass
Członek Rady Nadzorczej



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

Nicklas Lindberg – Prezes,
Maciej Drozd – Wiceprezes ds. finansowych,
Artur Langner – Wiceprezes,
Marcin Materny – Członek zarządu,
Rafał Mazurczak – Członek zarządu,
Waldemar Olbryk – Członek zarządu,
Małgorzata Turek – członek zarządu.

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

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

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

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

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ W 2019 R.

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

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

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

ZMIANY W SKŁADZIE KOMITETU AUDYTU W 2019 R.:

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

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

Informacje o sprawozdaniu finansowym

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

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN) która jest również walutą funkcjonalną spółki dominującej.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało zatwierdzone do publikacji 20 marca 2020 r.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2019 r. wchodziły 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną i 20 jednostek ujmowanych metodą praw własności. Na 31 grudnia 2018 r. w skład Grupy wchodziło 131 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 10 jednostek ujmowanych metodą praw własności. Pełny skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2019 r. został przedstawiony w punkcie 3.

Grupa kapitałowa Echo Investment

3.1. Skład Grupy Kapitałowej

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Echo Investment S.A., która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych, w tym wynikających z procesu realizacji konkretnego projektu.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2019 wchodziło 144 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 20 spółek współzależnych, konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Avatar - Projekt Echo - 119 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	Babka Tower - Projekt Echo - 93 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
4	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
5	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Supersam City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
7	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
8	Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
9	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
10	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
11	React - City Space - GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
12	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
14	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
15	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
18	Echo – Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
19	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	Echo – Babka Tower Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Gleann Sp. z o.o.
21	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo – Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
29	Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Tryton – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
32	Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo – Aurus Sp. z o.o.
34	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
35	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
37	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
38	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
41	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
43	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Kasztanowa Aleja – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Oxygen – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Park Rozwoju III – Projekt Echo – 112 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
52	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
53	PHS – Projekt CS Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
54	Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
56	PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
59	Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	Projekt 132 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
63	Projekt 133 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
64	Nobilis – City Space GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
65	Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
66	React – Dagnall Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
67	Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
69	Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Cinema Asset Manager – Grupa Echo sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Szczecin	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.
89	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.
92	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
97	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
99	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
101	Projekt 140 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Aquarius – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
103	142 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
104	Beethovena – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
105	Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo – Arena Sp. z o.o.
106	Projekt 145 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
107	Projekt 146 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
108	Projekt 147 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt 148 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
114	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
115	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
116	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
117	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp. z o.o.
118	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
119	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
120	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
121	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
122	Senja 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. SK
123	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
124	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
126	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
127	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
128	Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
129	ZAM – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
130	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
131	Bowen Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. S.K.
132	RPGZ IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
133	Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
134	Projekt 151 – Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a. S.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
135	Projekt 152 – Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a. S.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
136	Projekt 153 – Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a. S.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
137	Projekt 154 – Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a. S.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
138	Projekt Echo – 139 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
139	Projekt Echo – 140 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
140	Projekt Echo – 141 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
141	Projekt Echo – 142 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
142	Projekt Echo – 143 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
143	Projekt Echo – 144 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
144	Projekt Echo – 145 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
2	Berea Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
3	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.
4	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
11	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
12	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
13	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
14	R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
15	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
16	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
17	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
18	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
19	R4R Warszawa Pohorskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
20	R4R Warszawa Żwirki Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu Echo Investment S.A.

3.2 Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 2019 r.

ZWIĘKSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	Bowen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Umowa zakupu udziałów	14.03.2019	5 000 PLN
2	RPGZ IX Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie	Umowa zakupu udziałów	24.04.2019	5 000 PLN
3	Projekt 150 – Projekt 12 – Grupa Echo SP. z o.o. S.k.a. S.k.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
4	Projekt 151 – Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o S.k.a. S.k.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.08.2019	5 000 PLN
5	Projekt 152 – Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o S.k.a. S.k.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.08.2019	5 000 PLN
6	Projekt 153 – Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o S.k.a. S.k.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
7	Projekt 154 – Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o S.k.a. S.k.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	14.08.2019	5 000 PLN
8	Projekt Echo – 139 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	22.10.2019	5 000 PLN
9	Projekt Echo – 140 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	04.11.2019	5 000 PLN
10	Projekt Echo – 141 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	27.01.2020	5 000 PLN
11	Projekt Echo – 142 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	28.01.2020	5 000 PLN
12	Projekt Echo – 143 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	24.01.2020	5 000 PLN
13	Projekt Echo – 144 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	28.01.2020	5 000 PLN
14	Projekt Echo – 145 Sp. z o.o.	Rejestracja przez Sąd Rejonowy w Kielcach	23.01.2020	5 000 PLN

ZMNIEJSZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Lp.	Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
1	Echo Prime Assets BV z siedzibą w Amsterdamie	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	24.06.2019	24 141 141 EUR

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp. Spółka	Działanie	Data
1 Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	01.02.2019
2 Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na Perth Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	01.03.2019
3 Projekt 144 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na Echo – Arena Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach	01.03.2019
4 City Space – GP Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	20.03.2019
5 City Space Management Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	26.03.2019
6 Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
7 Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
8 Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komandytariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Echo Investment S.A. na City Space Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
9 Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
10 Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
11 Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Cornwall Investments Sp. z o.o. na City Space GP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	30.04.2019
12 Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Stranraer Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	31.05.2019
13 Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Dagnall Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	25.06.2019
14 Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Umowa sprzedaży akcji w spółce Echo Investment S.A. na Potton Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	25.06.2019
15 Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce Projekt 150 – Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. K.A Sp. Komandytowa na Shanklin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	20.08.2019
16 Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów w spółce Echo Investment S.A. na Selmer Investments Sp. z o.o. SP. K. z siedzibą w Warszawie	20.08.2019
17 Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana komplementariusza – zbycie praw i obowiązków w spółce z Grupa Echo Sp. z o.o. na Cornwall Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	31.07.2019
18 Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana firmy spółki na Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. S.k.a.	31.07.2019
19 Cornwall Investments Sp. z o.o. S.k.	Zmiana firmy spółki na React – City Space – GP Sp. z o.o. S.k.	06.08.2019
20 Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana firmy spółki na React – Dagnall Sp. z o.o. S.k.	30.07.2019
21 Projekt 146 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.	Zmiana firmy spółki na Projekt 146 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	04.07.2019
22 Projekt 145 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.	Zmiana firmy spółki na Projekt 145 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp.k.	02.07.2019
23 Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. S.k.	Zmiana firmy spółki na ZAM – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. S.k.	26.09.2019
24 Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Zmiana firmy spółki na Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.k.a.	07.10.2019
25 Villea Investments Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Projekt Echo 129 Sp. z o.o. na rzecz Echo Investment S.A.	24.10.2019
26 Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w spółce przez Grupa Echo Sp. z o.o. na rzecz Selmer Investments Sp. z o.o. S.K.	24.10.2019
27 R4R Poland Sp. z o.o.	Zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce przez Echo Investment S.A.	04.11.2019
28 Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. na rzecz Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	18.12.2019
29 Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Sprzedaż akcji spółki przez Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na rzecz Echo Investment S.A.	23.12.2019

POZOSTAŁE ZMIANY

Lp.	Spółka	Działanie	Data
30	Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	Sprzedaż akcji spółki przez Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na rzecz Echo Investment S.A.	23.12.2019
31	Projekt 150 – Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a. S.k	Zmiana firmy spółki na Projekt 150 – Shanklin Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2019

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

Od 1 stycznia 2019 r. obowiązujące stały się następujące standardy i zmiany standardów:

KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”

Interpretacja wyjaśnia sposoby ujmowania i wyceny podatku dochodowego zgodnie z MSR 12, jeżeli istnieje niepewność związana z jego ujęciem. Nie dotyczy ona podatków ani opłat nieobjętych zakresem MSR 12, ani też nie obejmuje wymogów dotyczących odsetek i kar związanych z niepewnym ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy w szczególności:

- odrębnego uwzględniania przez jednostkę przypadków niepewnego traktowania podatkowego;
- założeń czynionych przez jednostkę co do kontroli ujęcia podatku przez organy podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka ustala dochód podlegający opodatkowaniu (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe;
- sposobu, w jaki jednostka uwzględnia zmiany faktów i okoliczności.

Jednostka musi ustalić, czy rozpatruje każde niepewne ujęcie podatkowe osobno, czy też łącznie z jednym lub większą liczbą innych niepewnych ujęć. Należy postępować zgodnie z podejściem, które lepiej przewiduje rozwiązanie niepewności. Interpretacja nie ma istotnego wpływu na roczne sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany do MSSF 9 „Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą”

Zgodnie z MSSF 9, instrument dłużny może być wyceniony według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, pod warunkiem, że umowne przepływy pieniężne

to wyłącznie spłaty kapitału i odsetki od niespłaconej kwoty głównej (kryterium SPPI), a instrument jest utrzymywany w ramach odpowiedniego modelu biznesowego dla tej klasyfikacji. Zmiany do MSSF 9 precyzują, że składnik aktywów finansowych spełnia kryterium SPPI bez względu na zdarzenie lub okoliczność, która powoduje przedterminowe rozwiązanie umowy i niezależnie od tego, która strona płaci lub otrzymuje uzasadnioną rekompensatę za wcześniejsze rozwiązanie umowy.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

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

Zmiany do MSR 19 precyzują, że w przypadku zmiany, ograniczenia lub rozliczenia programu w trakcie rocznego okresu sprawozdawczego, jednostka jest zobowiązana do ustalenia bieżącego kosztu usługi za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu, przy zastosowaniu założeń aktuarialnych wykorzystanych do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń, odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu oraz aktywa programu po tym zdarzeniu. Jednostka jest również zobowiązana do określenia odsetek netto za pozostałą część okresu po zmianie, ograniczeniu lub rozliczeniu programu przy użyciu zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń odzwierciedlającego korzyści oferowane w ramach programu i aktywa programu po tym zdarzeniu oraz stopę dyskontową zastosowaną do ponownej wyceny zobowiązania (składnika aktywów) netto z tytułu określonych świadczeń.

Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

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

Zmiany precyzują, że jednostka stosuje MSSF 9 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, ale co do zasady stanowi część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu (udziały długoterminowe). Wyjaśnienie to jest istotne, ponieważ sugeruje, że oczekiwany model strat kredytowych w MSSF 9 ma zastosowanie do takich udziałów długoterminowych. Zmiany precyzują również, że stosując MSSF 9 jednostka nie bierze pod uwagę strat jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ani żadnych strat z tytułu utraty wartości inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które wynikają ze stosowania MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017: MSSF 3 „Połączenia jednostek”

Zmiany wyjaśniają, że gdy jednostka uzyskuje kontrolę nad jednostką, która jest wspólnym działaniem, stosuje wymogi dotyczące połączenia jednostek realizowanego etapami, w tym dokonując ponownej wyceny uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu według wartości godziwej. W ten sposób jednostka przejmująca dokonuje ponownej wyceny wszystkich uprzednio należących do niej udziałów we wspólnym działaniu. Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Zmiany precyzują, że strona, która uczestniczy we wspólnym działaniu, lecz nie sprawuje nad nim wspólnej kontroli, może uzyskać wspólną kontrolę nad wspólnym działaniem, w którym działalność wspólnego działania stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją w MSSF 3. W takich przypadkach uprzednio posiadane udziały we wspólnym działaniu nie podlegają ponownej wycenie. Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

MSR 12 „Podatek dochodowy”

Zmiany precyzują, że skutki podatkowe wynikające z wypłaty dywidend są bardziej bezpośrednio związane z przeszłymi transakcjami lub zdarzeniami, które doprowadziły do uzyskania zysków podlegających podziałowi, niż z wypłatami na rzecz właścicieli. W związku z tym jednostka ujmuje skutki podatkowe wypłaty dywidend w wyniku finansowym, innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym w zależności od tego, gdzie jednostka ujęła te przeszłe transakcje lub zdarzenia. Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiany precyzują, że jednostka traktuje wszelkie pożyczki pierwotnie zaciągnięte w celu wytworzenia dostosowywanego składnika aktywów jako część pożyczek ogólnych, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania tego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone. Zmiany nie mają istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej. Wprowadzone wszystkie wymienione zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Grupy. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 „Leasing”, który Grupa wdrożyła od 1 stycznia 2019 r., Zarząd Grupy uważa, że pozostałe zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do polityki rachunkowości Grupy wprowadzone wskutek wdrożenia MSSF 16

Aby umowa została zakwalifikowana jako umowa leasingu muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany;
- umowa powinna dawać Grupie prawo kontroli
- użytkownika zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Grupa ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;
- umowa musi być odpłatna.

Grupa korzysta z następujących uproszczeń, polegających na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu:

- leasingi krótkoterminowe - krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy;
- leasingi niskowartościowe - podstawą oceny niskiej wartości jest wartość nowego składnika aktywów.

Zarząd Grupy podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. zł (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości. W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nie leasingowego, Grupa wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy element leasingowy. Dodatkowo, w przypadku portfela leasingów o podobnych cechach, Grupa stosuje standard do całego

portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela. Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji. Na moment pierwszego ujęcia, Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów.

W skład płatności leasingowych wchodzi:

- stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Grupa ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę. Po początkowym ujęciu Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Grupę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Grupa zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Grupa amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej. Dla aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego prawa wieczystego użytkowania, które jest zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniane do wartości godziwej, wartość ta na każdy dzień bilansowy równa jest wartości zobowiązania z tytułu leasingu.

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

Dla sprawozdań finansowych za rok obrotowy zaczynający się 1 stycznia 2019 r. i później. Stan na 23 stycznia 2020 r.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

(opublikowano 30 stycznia 2014 r.)

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później.

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

(opublikowano 11 września 2014 r.)

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

(opublikowano 18 maja 2017 r.)

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później.

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

(opublikowano 29 marca 2018 r.)

Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek

(opublikowano 22 października 2018 r.)

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności

(opublikowano 31 października 2018 r.)

Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych

(opublikowano 26 września 2019 r.)

Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe

(opublikowano 23 stycznia 2020 r.)

Do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Standard ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później.

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

Podstawowe zasady rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w podstawowej walucie środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji lub wyceny, kiedy pozycje podlegają przeszacowaniu. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym. W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, poza odpowiednimi pozycjami kapitałów, które zostały przeliczone po kursach historycznych. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji – w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji). Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych

całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego ujmowane są w rachunku zysków i strat jako wynik na zbyciu.

LEASING

Grupa jako leasingobiorca

Aby umowa została zakwalifikowana jako umowa leasingu muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany;
- umowa powinna dawać Grupie prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Grupa ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;
- umowa musi być odpłatna.

Grupa korzysta z następujących uproszczeń polegających na nieujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu:

- leasingi krótkoterminowe - krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy.
- leasingi niskowartościowe - podstawą oceny „niskiej” wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. PLN (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Grupa ujmuje jako umowę leasingową prawo wieczystego użytkowania gruntów udzielone decyzją administracyjną. Dotyczy to wszystkich gruntów,

w tym tych dotyczących projektów deweloperskich prezentowanych na zapasie.

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

Dodatkowo w przypadku do portfela leasingów o podobnych cechach Grupa stosuje standard do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela.

Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Na moment pierwszego ujęcia Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów. W skład płatności leasingowych wchodzi:

- stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Grupa ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowanej o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,

- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, wymienionych poniżej (zmiany w umowie leasingu), lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

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

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

Dla powyższych zmian Grupa stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową.

Dla poniższych zmian:

- zmiana w kwocie, której zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej
- zmiana w przyszłych opłatach leasingowych wynikająca ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalania tych opłat, wliczając w to na przykład zmianę w celu uwzględnienia zmian w stawkach czynszów na wolnym rynku w następstwie przeglądu tych czynszów,

Grupa stosuje niezmienną stopę dyskontową, chyba że zmiana w opłatach leasingowych wynika ze zmiany zmiennych stóp procentowych. W tym przypadku Grupa stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową, która odzwierciedla zmiany w stopie procentowej.

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

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

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Grupę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Grupa zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczę-

cia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Grupa amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej. Dla aktywa z tytułu prawo do użytkowania dotyczącego prawa wieczystego użytkowania, które jest zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniane do wartości godziwej, wartość ta na każdy dzień bilansowy równa jest wartości zobowiązania z tytułu leasingu z uwzględnieniem stopnia, w jakim prawo do użytkowania wygasło od początku roku obrotowego.

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

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydaných decyzji do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wpływ na rachunek wyników
Umowy najmu powierzchni biurowych:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Umowy najmu środków transportu:		
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Użytkowanie wieczyste gruntów:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej (*)	Tak
- nieruchomości inwestycyjne w budowie, niewyceniania do wartości godziwej, lub	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie	Nie
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
- zapasy	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości zapasów	Nie

* Wartość godziwa aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikającego z prawa wieczystego użytkowania gruntów określana jest w wysokości zobowiązania leasingowego obliczonego na dany dzień bilansowy z uwzględnieniem stopnia, w jakim prawo do użytkowania wygasło od początku roku obrotowego.

Zobowiązania z tytułu leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31-B.3.34 usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę. Szczególnym przypadkiem jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, w stosunku, do którego Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego

lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tytułu leasingu gruntu jak i odpowiadające im aktywa z tytułu prawa do korzystania z gruntów w użytkowaniu wieczystym pozostają ujęte w bilansie, pomimo iż zgodnie z politykami opisanymi w sekcji. Metody ustalania wyniku finansowego przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości.

Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z ty-

tułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu leasingu danego gruntu. Do momentu przeniesienia (notarialnego) na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe, gdyż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali poprzez koszt własny sprzedaży.

Grupa jako leasingodawca

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

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

Subleasing – transakcja, w której bazowy składnik aktywów jest dalej oddawany w leasing przez leasingobiorcę („pośredniego leasingodawcę”) osobie trzeciej, a leasing („główny leasing”) między głównym leasingodawcą a leasingobiorcą pozostaje w mocy. Subleasing Grupa klasyfikuje następująco:

- jeżeli zdecydowano się na wybór zwolnienia z tytułu leasingu krótkoterminowego dla leasingu głównego, subleasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny;
- w przeciwnym wypadku subleasing jest klasyfikowany w odniesieniu do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego, a nie bazowego składnika aktywów;
- Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing operacyjny pośredni leasingodawca (Grupa), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie na bieżąco rozpoznaje przychody z subleasingu.
- Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Grupa):
- Zaprzestaje ujmowania składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego w dacie początkowej umowy subleasingu;
- W to miejsce rozpoznaje inwestycję netto z subleasingu i ocenia ją pod kątem utraty wartości (należność leasingowa);
- Kontynuuje ujmowanie pierwotnego zobowiązania leasingowego.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne 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 różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące

w trakcie realizacji. Grupa zalicza nieruchomości inwestycyjne w budowie do nieruchomości inwestycyjnych w momencie gdy są dostępne do użytkowania.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie obrotowym, w którym je poniesiono. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), aktywowane koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny uznaje się za spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Grupa określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zakontraktowanie robót budowlanych o wartości co najmniej 30% budżetu inwestycji,
- wynajęcie co najmniej 20% powierzchni w realizowanym projekcie.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc, oprócz warunków opisanych powyżej pod

uwagę także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Wartości godziwe nieruchomości są ustalane przez wewnętrzny Dział Analiz w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Co do zasady wyceny nieruchomości biurowych, w których Grupa prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez Grupę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena jest pomniejszana o zdyskontowane nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem marży dewelopera (tzw. development profit). W momencie wyceny nieruchomości do wartości godziwej Grupa rozpoznaje jednocześnie powiązane z nieruchomością rezerwy z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych, których Grupa udzieliła i/lub z tytułu profit share, w przypadku gdy porozumienia umowne zakładają udział w zysku na sprzedaży nieruchomości innych stron. Rezerwy z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych obejmują wszystkie spodziewane przyszłe płatności związane z pozyskaniem najemców, które Grupa spodziewa się ekonomicznie ponieść tj. przede wszystkim koszty okresów beczynszowych (okresów o obniżonym poziomie czynszu), koszty prac aranżacyjnych do zrealizowania (fit-out), koszty innych zachęt leasingowych dla najemców oraz koszty pośredników. Rozpoznane rezerwy dla projektów sprzedanych korygują wynik rozpoznany na wycenie nieruchomości inwestycyjnych prezentowany w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości, a dla projektów sprzedanych w pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości. Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa przenosi nieruchomości inwestycyjne do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży jedynie w sytuacji, kiedy nieruchomość podlega sprzedaży poza zwykłym cyklem działalności operacyjnej, np. w wyniku zaniechania działalności w danym segmencie / regionie. Wynika to z przyjętej strategii Grupy Echo Investment, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględni oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi. W związku z powyższym Grupa klasyfikuje projekty inwestycyjne jako nieruchomości inwestycyjne (lub nieruchomości inwestycyjne w budowie) i reklasyfikuje je do aktywów przeznaczonych do sprzedaży jedynie w rzadkich sytuacjach.

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa (lub grupa do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie (zgodnie z ogólnie przyjętymi warunkami handlowymi). Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty, klasyfikuje się na produkcję 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 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 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.

Wartość zapasów zwiększa się także o premie/prowizje handlowców za sprzedaż lokali, które zgodnie z MSSF 15, Grupa uznaje za dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy. Grupa rozlicza skapitalizowanie premie/prowizje w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży (patrz sekcja Metody ustalania wyniku finansowego) proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt. Grupa nie kapitalizuje premii/prowizji handlowców po zakończeniu budowy projektu mieszkaniowego w oparciu o uproszczenie przewidziane w MSSF 15, pkt. 94, i ujmuje te koszty w momencie ich poniesienia.

AKTYWA FINANSOWE

Zgodnie z MSSF 9 Grupa 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 oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania niespełniające definicji ekwiwalentów środków pieniężnych zgodnie z MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych (tj. zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz środki zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych) Grupa wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

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

owego składnika aktywów. Grupa stosuje średnią ważoną nabycia jako obowiązującą metodę rozchodu w zakresie instrumentów finansowych.

NALEŻNOŚCI

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

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

POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone to nie pochodne aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub przez pozostałe całkowite dochody.

Aktywa te 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.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Zasady tworzenia odpisów aktualizujących opisano poniżej w sekcji Utrata wartości aktywów finansowych.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH ('ECL')

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

Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

Należności handlowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego

w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych. Na potrzeby analizy należności handlowe podzielone są na dwie grupy: należności z tytułu sprzedaży mieszkań i najmu oraz pozostałe należności.

Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności.

Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie należności są wyłączone z kalkulacji odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

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

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

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

INSTRUMENTY POCHODNE

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy. Grupa korzysta z instrumentów pochodnych

w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

AKTYWA FINANSOWE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się bezpośrednio w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku stwierdzenia utraty wartości (przy znaczącym lub długotrwałym spadku wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu), kwoty ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach reklasyfikuje się do wyniku finansowego. Do aktywów przeznaczonych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, które są majątkiem krótko lub długoterminowym. W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

ŚRODKI PIENIĘŻNE

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej. Grupa ocenia okresowo przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia rezerwy na oczekiwane straty kredytowe.

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

ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

UMOWY WYSTAWIONYCH GWARANCJI FINANSOWYCH

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji. Jednocześnie zgodnie z wymogami MSSF 9, Grupa tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe ('ECL') z tytułu udzielonych gwarancji finansowych. Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekompensowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. Grupa w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Grupy z tytułu udzielonych gwarancji (faktyczna całkowita wartość zobowiązania warunkowego na dzień bilansowy) i pomniejsza ją o wszelkie kwoty, które jednostka spodziewa się otrzymać od posiadacza gwarancji, dłużnika lub jakiegokolwiek innej strony. Tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez wskaźnik defaultu (ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Grupę i skorygowanego o wskaźnik odzysku).

PODATEK DOCHODOWY

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

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek

podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie. Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Grupa 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.

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.

KAPITAŁ WŁASNY

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 Grupy do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz 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 Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

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

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru 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. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu

zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Grupa ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedanych 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.

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: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została

zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich. Koszty wynagrodzeń pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której można je przypisać do konkretnego projektu w trakcie realizacji są kapitalizowane w wartość projektu. Alokacja kosztów odbywa się na podstawie godzin pracy zaraportowanych przez pracowników.

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;
- w świetle 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

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

Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

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

KONSOLIDACJA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co zazwyczaj ma miejsce wtedy, kiedy Spółka:

- sprawuje władzę nad jednostką, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości. W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych. Jednostki współzależne konsolidowane są metodą praw własności.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Grupa posiada spółki zależne posiadające nieruchomości. W momencie przejścia Grupa rozważa, czy nabycie stanowi nabycie przedsięwzięcia czy też nabycie składnika aktywów.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę, z wyjątkiem nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, rozlicza się według metody nabycia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej, obliczonej jako zbiorcza kwota wartości godziwych na dzień przejęcia przekazanych przez Grupę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w wynik w momencie ich poniesienia.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

Udziały niedające kontroli stanowiące część udziałów właścicielskich i uprawniające posiadaczy do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji można początkowo wycenić w wartości godziwej lub odpowiednio do proporcji udziałów niedających kontroli w ujętej wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Wyboru metody wyceny dokonuje się indywidualnie dla każdej transakcji przejęcia.

W przypadku, gdy przejęcie jednostek zależnych nie stanowi przejęcia działalności, ujmuje się je jako przejęcie grupy aktywów i pasywów. Koszt przejęcia jest alokowany do aktywów i zobowiązań nabytych w oparciu o ich względne wartości godziwe i nie rozpoznaje się z tego tytułu wartości firmy ani odroczonego podatku dochodowego.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć i jednostki dominującej jest jednakowy.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki

stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego przedsięwzięcia lub jednostki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSR 36. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

Niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką ujmowaną metodą praw własności podlegają wyłączeniu konsolidacyjnym

zgodnie z udziałem Grupy w kapitale jednostki ujmowanej metodą praw własności.

WYCENA DO WARTOŚCI GODZIWEJ

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się na dostępnym dla Grupy 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.

Grupa 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 Grupa 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 WG SEGMENTÓW

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydem operacyjnym, który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A. W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- powierzchnie mieszkalne (sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),
- centra handlowe (najem oraz sprzedaż usług),
- biurowce (najem oraz sprzedaż usług),
- inne (usługi dla zewnętrznych kontrahentów - księgowe, leasingowe, deweloperskie)

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segment, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów. Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/ strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notcie 31 do sprawozdania finansowego.

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.

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.

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości

Zmiany zasad rachunkowości

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu sprawozdań finansowych. Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., za wyjątkiem dobrowolnej zmiany zasad rachunkowości przyjętej przez Grupę oraz za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2019 r.

Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy

Grupa wdrożyła MSSF 16 „Leasing” od 1 stycznia 2019 r. Standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy – w ogólności MSSF 16 zakłada ujęcie wszystkich umów leasingu w modelu podobnym do modelu ujęcia leasingu finansowego zgodnie z MSR 17. Nowy standard MSSF 16 Leasing zastępuje dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15 oraz SKI 27. Grupa zastosowała MSSF 16 retrospektywnie, z odniesieniem skumulowanego efektu pierwszego zastosowania niniejszego standardu, jako korektę bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2019 r.

Zgodnie z MSSF 16, umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres czasu w zamian za wynagrodzenie. Na dzień przejścia na MSSF 16, Grupa ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu.

Grupa oddzielnie ujmuje koszt odsetek i amortyzację. Stosując niniejszy standard retrospektywnie, Grupa skorzystała z poniższych zwolnień:

- Grupa nie stosuje niniejszego standardu do umów, które wcześniej nie zostały zidentyfikowane jako umowy zawierające leasing zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4;
- Grupa stosuje pojedynczą stopę dyskontową do portfela leasingów o podobnym charakterze;
- Umowy leasingu operacyjnego, z pozostałym okresem leasingu krótszym niż 12 miesięcy na 1 stycznia 2019 r. potraktowane zostały jako leasing krótkoterminowy i tym samym ujęcie tych umów nie ulegnie zmianie;
- Umowy leasingu operacyjnego, w przypadku których bazy składnik aktywów ma niską wartość (np. wyposażenie biurowe) nie zostały przeliczone i ich ujęcie nie uległo zmianie;
- Grupa nie wydzieliła elementów leasingowych i nieleasingowych.

Na 1 stycznia 2019 r. Grupa, jako leasingobiorca, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy, oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy (leasingobiorcy).

Grupa, jako deweloper, prezentuje zobowiązania z tytułu leasingu:

- w części dotyczącej zapasów – zobowiązania krótkoterminowe;
- w części dotyczącej nieruchomości inwestycyjnych, powierzchni biurowych i samochodów – zobowiązania długoterminowe.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania, wynikające z podpisanych umów i wydanych decyzji, do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wpływ na rachunek wyników
Umowy najmu powierzchni biurowych:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Umowy najmu środków transportu:		
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Użytkowanie wieczyste gruntów:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej*	Tak
- nieruchomości inwestycyjne w budowie, nie wyceniania do wartości godziwej, lub	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie	Nie
- środki trwałe, lub	Amortyzacja	Tak
- zapasy	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości zapasów	Nie

* Wartość godziwa aktywa z tytułu prawa do użytkowania, wynikającego z prawa wieczystego użytkowania gruntów, określana jest w wysokości zobowiązania leasingowego obliczonego na dany dzień bilansowy z uwzględnieniem stopnia, w jakim prawo do użytkowania wygasło od początku roku obrotowego.

Szczególnym przypadkiem jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, w stosunku, do którego Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia własności, zobowiązania z tytułu leasingu gruntu jak i odpowiadające im aktywa z tytułu prawa do korzystania z gruntów w użytkowaniu wieczystym, pozostają ujęte w bilansie, pomimo że zgodnie z politykami opisanymi w sekcji „Metody ustalania wyniku finansowego”, przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu opłaty przekształceniowej danego gruntu. Do momentu przeniesienia (notarialnego) na nabywcę własności,

zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe, gdyż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r. skutkowało rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 177 495 tys. zł oraz zobowiązania leasingowego w kwocie 204 904 tys. zł, z którego 69 572 tys. zł dotyczy zapasów, 56 877 tys. zł nieruchomości inwestycyjnych, 71 883 tys. zł powierzchni biurowej, zaś 6 572 tys. zł samochodów.

Grupa rozpoznała aktywo na podatek odroczony w wysokości 34 361 tys. zł oraz rezerwę na podatek odroczony w wysokości 29 153 tys. zł. Po skompensovaniu Grupa wykazała w Sprawozdaniu Finansowym aktywo na podatek odroczony w wysokości 5 208 tys. zł. Wpływ zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy na wynik lat ubiegłych wyniósł 18 661 tys. zł.

WPŁYW WDROŻENIA MSSF 16 NA 1 STYCZNIA 2019 R. [TYS. PLN]

Zatwierdzone spra-
wozdanie finansowe
31 grudnia 2018 r.

Korekty MSSF 16

1 stycznia 2019 r.

Aktywa			
Aktywa trwałe	2 355 163	107 612	2 462 775
Środki trwałe	8 938	14 651	23 589
Nieruchomości inwestycyjne	1 007 716	51 398	1 059 114
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	940 427	36 355	976 782
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 493	5 208	57 701
Aktywa obrotowe	1 609 977	69 573	1 679 550
Zapasy	771 836	69 573	841 409
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13 500	5 518	19 018
Razem aktywa	3 978 640	182 703	4 161 343
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny	1 495 459	(18 661)	1 476 798
Zyski zatrzymane	45 543	(18 661)	26 882
Rezerwy	372 850	(3 540)	369 310
Rezerwy długoterminowe	125 559	(2 909)	122 650
Rezerwy krótkoterminowe	135 988	(631)	135 357
Zobowiązania długoterminowe	1 235 633	135 332	1 370 965
Zobowiązania pozostałe	28 089	135 332	163 421
Zobowiązania krótkoterminowe	874 698	69 572	944 270
Zobowiązania pozostałe	78 590	69 572	148 162
Razem kapitał własny i zobowiązania	3 978 640	182 703	4 161 343

Znaczące szacunki i osądy Zarządu Spółki

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej przyjęcia pewnych założeń oraz dokonania szacunków i osądów, które wpływają na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe oraz kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy to:

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE / NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE / AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane klientom przez spółki wchodzące w skład Grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami.

Po zmianie strategii Grupy kapitałowej polegającej na sprzedaży projektów w krótkim czasie po uzyskaniu pozwoleń na użytkownie Grupa najczęściej w wartości

godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji, zgodnie z kryteriami opisanymi w punkcie 2 (metody ustalania wyniku finansowego). Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w której uwzględnia się przyszłe wpływy z najmu (w tym gwarancje płatności czynszu), sprzedaży nieruchomości oraz nakłady pozostałe do poniesienia. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości, listach intencyjnych, wycenach zewnętrznych rzeczoznawców lub na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu.

Wartość godziwa nieruchomości skomercjalizowanych niemal w 100% i przynoszących stały dochód może być ustalana przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (yield), lub stosując wartość wynikającą z zewnętrznej wyceny, przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, listu intencyjnego lub oferty kupna – jeżeli takie istnieją.

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 r. wyniosła 941 983 tys. zł i składała się z centrum handlowego Libero w Katowicach (592 185 tys. zł), budynku biurowego Moje Miejsce I w Warszawie (186 159 tys. zł) – wycenianych w wartości godziwej oraz

pozostałych nieruchomości (163 639 tys. zł). Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków wycenianych metodą dochodową na dzień 31 grudnia 2019 r., wycenianego metodą dochodową wyniosła 6,50 % do 6,75 %

Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 r. wyniosła 988 903 tys. zł i składała się z budynków biurowych wycenianych w wartości godziwej (982 786 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (6 117 tys. zł). Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynków biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosła 5,25 % do 7,15 %, a dla budynku z segmentu centrów handlowych – 6,50 %.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2019 r. wyniosła 1 517 866 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 113 543 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (404 323 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosły od 4,60% do 7,50%. Spółki z Grupy kalkulując wycenę wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniają różnice kursowe oraz wynik na wycenie kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia (SCN). Wycena długu związaną jest z zadłużeniem zaciągniętym w celu realizacji określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 872 509 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej

wej (336 285 tys. zł) oraz nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów (536 224 tys. zł). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości nieruchomości biurowych wycenianych metodą dochodową wyniosły 5,50% do 7,25%.

W pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa prezentuje nieruchomości, co do której podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne. Na 31 grudnia 2019 r., wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 22 923 tys. zł i składała się z gruntów inwestycyjnych.

Na 31 grudnia 2018 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 13 500 tys. zł i składała się z gruntu inwestycyjnego.

ZABEZPIECZENIE PRZYCHODÓW DLA OKRESÓW BEZCZYNszOWYCH (MASTER LEASE)

Przy sprzedaży projektów inwestycyjnych zdarza się, że budynki nie są skomercjalizowane w całości w momencie sprzedaży. Cenę kalkuluje się w oparciu o przewidywane przychody NOI projektu, przy czym Grupa podpisuje umowę o zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease). Zabezpieczenie wpływów czynszowych (master lease) szacowane jest na podstawie informacji uzyskanych od zespołu wynajmu projektów biurowych, zaakceptowanych przez Członka Zarządu odpowiedzialnego za ten segment działalności, dotyczących:

- warunków podpisanych umów najmu,
- założeń dla powierzchni nie wynajętych, takich jak, przewidywane daty przekazania powierzchni, szacunki dotyczące stawek najmu oraz wakacji czynszowych.

Na tej podstawie obliczany jest:

- dla wakatów: czynsz jaki byłby płacony przez potencjalnego przyszłego najemcę,
- dla podpisanych umów: wakacje czynszowe (jeżeli istnieją). Szacunek jest robiony od dnia bilansowego na okres jaki przewiduje zabezpieczenie wpływów czynszowych. W każdym kalkulowanym miesiącu:
- jeśli na powierzchni w danym miesiącu przewiduje się wakaty, to koszt zabezpieczenia przychodów czynszowych jest pełnym czynszem, jaki przewidziany jest na tej powierzchni;

- jeśli na danej powierzchni przewiduje się, że zostanie ona oddana, a najemca ma wakacje czynszowe, koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych dotyczący tej powierzchni w danym miesiącu równy jest wartości wakacji czynszowych;
- jeśli w danym miesiącu przewiduje się, że wakacje czynszowe najemcy się skończyły, to koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych jest równy zero.

W ten sposób kalkuluje się zarówno czynsz podstawowy, jak i opłaty eksploatacyjne, z tym wyjątkiem, że na opłatach eksploatacyjnych nie ma wakacji czynszowych. Zdyskontowana na dzień bilansowy suma tych wartości stanowi wartość rezerwy na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease). Rezerwa na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) kalkulowana jest dla projektów sprzedanych.

Na 31 grudnia 2019 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 19 679 tys. zł. Na 31 grudnia 2018 r. wartość utworzonych rezerw na zabezpieczenie okresów beczynszowych wyniosła 33 182 tys. zł.

UDZIAŁ W ZYSKU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI (PROFIT SHARE)

Profit share jest udziałem w zysku inwestora mniejszościowego. Wynika on z zawartych umów zgodnie z którymi inwestor zobowiązany jest do wpłaty kapitału stanowiącego udział w inwestycji. Kapitał wnoszony jest do jednostek realizujących projekt w formie udzielonej pożyczki lub emisji obligacji partycypacyjnych. W momencie sprzedaży projektu inwestorowi zwracany jest kapitał wraz z należnym mu udziałem w zysku (kalkulowany jako cena sprzedaży - koszty). Rezerwa na profit share szacowana jest dla projektów wycenianych metodą dochodową w proporcji do uwalnianego wyniku na nieruchomości. Stąd też pierwsza rezerwa na profit share tworzona jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2019 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 78 306 tys. zł. Na 31 grudnia 2018 r. wartość utworzonych rezerw na koszty z tytułu udziału w zysku ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 97 443 tys. zł.

ZAPASY

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, anali-

zowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 9.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Grupa kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych, jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). Na 31 grudnia 2019 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

AKTYWO Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

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

Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podat-

ku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości.

LEASING

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Grupie dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Grupie przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Grupa dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing. Średnioważona stopa IBR użyta do dyskontowania wartości zobowiązania leasingowego na dzień 1.1.2019. wyniosła 5,73%.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

RYZIKO ZMIANY PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ WARTOŚCI GODZIWEJ ZWIĄZANE ZE STOPĄ PROCENTOWĄ

Narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, lokatami bankowymi, otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Grupę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki oprocentowane według stałej stopy procentowej - na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażo-

na na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na 31 grudnia 2019 r. 100% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2018 r. 100% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2019 r. 55,81 % udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2018 r. 43,3%

udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2019 r. Grupa nie stosowała zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS.

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

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 149 510	1 158 669
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	42 300	56 077
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	11 495	11 587
Razem wpływ na wynik brutto okresu	11 495	11 587
Podatek dochodowy	2 184	2 201
Razem wpływ na wynik netto okresu	9 311	9 386

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	819 241	270 858
Koszty finansowe z tytułu odsetek	8 009	3 087
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	8 192	2 709
Razem wpływ na wynik brutto okresu	8 192	2 709
Podatek dochodowy	1 557	515
Razem wpływ na wynik netto okresu	6 635	2 194

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - ŚRODKI PIENIĘŻNE, ICH EKWIWALENTY I INNE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan środków pieniężnych, ich ekwiwalentów i innych aktywów finansowych	549 451	494 250
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	3 018	4 001
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	5 495	4 943
Razem wpływ na wynik brutto okresu	5 495	4 943
Podatek dochodowy	1 044	939
Razem wpływ na wynik netto okresu	4 451	4 003

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH - UDZIELONE POŻYCZKI [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan udzielonych pożyczek	71 706	66 759
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 815	5 642
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	717	668
Razem wpływ na wynik brutto okresu	717	668
Podatek dochodowy	136	127
Razem wpływ na wynik netto okresu	581	1 176

RYZIKO WALUTOWE

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami budowlanymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2019 r. wynosiły 144 485 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2018 r. - 47 637 tys. EUR), umowami najmu, w których czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR oraz pozostałymi należnościami wyrażonymi w walutach obcych. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów), pożyczek oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych z EUR na PLN;
- spłacie rat kredytowych;
- otrzymaniu należności z tytułu czynszów najmu nieruchomości;
- przewalutowaniu pozostałych należności w walucie obcej.

Grupa stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym w 2019 r. Grupa zabezpieczyła się na terminowym rynku walutowym, otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji, na 31 grudnia 2019 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla prze-

pływów pieniężnych w wysokości 68,9 mln EUR. Transakcje dokonane na podstawie umów zawartych z bankami nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39), w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w walucie EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Grupa stara się utrzymywać nadwyżki finansowe głównie w PLN. Kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji. Na 31 grudnia 2019 r. 64,5% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, natomiast 35,5% - w EUR. Na 31 grudnia 2018 r. 74,2% wartości środków pieniężnych posiadanych przez Grupę było denominowanych w PLN, natomiast 25,8% - w EUR.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ zmiany kursu EUR/PLN w wysokości 10% na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek, w obrębie poszczególnych kategorii należności i zobowiązań:

RYZIKO WALUTOWE - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY PROJEKTÓW I POZOSTAŁE [TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2019 r.	na 31.12.2018 r.
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	7 423	28 217
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	742	2 822
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	141	536
Wpływ netto na wynik	601	2 286

RYZIKO WALUTOWE - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU POŻYCZEK [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan należności z tytułu pożyczek w EUR	28 130	26 667
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	2 813	2 667
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	534	507
Wpływ netto na wynik	2 279	2 160

RYZIKO WALUTOWE - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek w EUR	13 485	4 772
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 349	477
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	256	91
Wpływ netto na wynik	1 093	386

RYZIKO WALUTOWE - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW [W TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w EUR	601 806	200 066
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	60 181	20 007
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	11 434	3 801
Wpływ netto na wynik	48 747	16 206

RYZIKO WALUTOWE - ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	Wartość obliczona dla celów analizy: na 31.12.2018 r.
Stan obligacji w EUR	79 700	48 395
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	7 970	4 840
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	1 514	920
Wpływ netto na wynik	6 456	3 920

RYZYO WALUTOWE – ŚRODKI PIENIĘŻNE, ICH EKWIWALENTY I INNE AKTYWA FINANSOWE [TYS. PLN]

	na 31.12.2019 r.	na 31.12.2018 r.
Stan środków pieniężnych, ich ekwiwalentów i innych aktywów finansowych w EUR	195 065	127 597
Szacowana zmiana kursu EUR	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	19 506	12 760
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	3 706	2 424
Wpływ netto na wynik	15 800	10 336

RYZYO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności. Specyfika działalności Grupy w obszarze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych, najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe. Na 31.12.2019 r. Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale typów przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach przeterminowania. Powyższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

31 grudnia 2019	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych [tys. PLN]	Odpis na oczekiwane straty kredytowe [tys. PLN]
bieżące	0,00%	50 232	0
1-30 dni	42,44%	3 035	1 288
31-90 dni	34,14%	4 441	1 516
91-360 dni	61,99%	5 914	3 666
powyżej 361 dni	93,64%	4 730	4 429
Suma		68 352	10 899

Dodatkowo Grupa 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 Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. W odniesieniu do wszystkich klas aktywów finansowych Grupa uznaje, że ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi za niskie. Zdaniem

Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań umownych jest niewielkie, dłużnicy Grupy mają wysoką krótkoterminową zdolność spełniania swych obowiązków w zakresie wynikających z zawartych z Grupą 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, że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość dostępnej rezerwy środków pieniężnych, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Na 31 grudnia 2019 r. z 225 mln zł dostępnych w ramach linii kredytów bieżących i obrotowych, Grupa posiadała 1,6 mln zł wolnego limitu oraz na rachunkach bankowych 492 mln zł środków pieniężnych bez ograniczeń co do możliwości ich dysponowania. Na 31 grudnia 2018 r. z 287 mln zł dostępnych w ramach linii kredytów bieżących i obrotowych, Grupa posiadała 214 mln zł wolnego limitu oraz 439 mln zł wolnych środków pieniężnych bez ograniczeń co do możliwości ich dysponowania. Ze względu na dynamiczny

charakter prowadzonej działalności Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Grupa może w każdej chwili skorzystać z finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku:

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2019 R. [TYS. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręczenia	Pochodne instrumenty finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Do 1 roku	219 629	6 367	141 549	69 563	48 593	2 669	240 195
1 - 3 lata	136 178	-	762 995	42 805	416 167	-	-
3 - 5 lat	316 978	-	173 864	28 013	276 244	-	-
5 - 10 lat	-	7 312	-	30 673	448 665	-	-
Powyżej 10 lat	133 697	-	71 102	13 910	189 101	-	-
Razem	806 482	13 679	1 149 510	184 964	1 378 770	2 669	240 195

ANALIZA NIEZDYKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH NA 31.12.2018 R. [TYS. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Gwarancje i poręczenia	Pochodne instrumenty finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Do 1 roku	56 799	6 312	210 534	483 140	-	245 247
1 - 3 lata	8 146	12 008	483 348	346 293	-	141
3 - 5 lat	8 146	-	419 918	-	-	-
5 - 10 lat	180 341	-	-	377 088	-	-
Powyżej 10 lat	-	-	44 869	24 897	-	-
Razem	253 432	18 320	1 158 669	1 231 418	-	245 388

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy 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.

Grupa zarządzając kapitałem 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.

Grupa monitoruje kapitał m.in. 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), powiększoną o niewypłaconą dywidendę i pomniejszoną o środki pieniężne, ich ekwiwalenty i inne aktywa finansowe. Łączną wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA [TYS. PLN]

	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	17	1 969 671	1 430 422
Zobowiązania z tytułu dywidendy		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	(492 295)	(439 532)
Inne aktywa finansowe	14	(57 157)	(54 719)
Zadłużenie netto		1 420 219	936 171
Kapitał własny razem		1 562 365	1 495 573
Kapitał ogółem		2 982 584	2 431 744
Wskaźnik zadłużenia		47,62%	38,50%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi na 31 grudnia 2019 r. Grupa Echo Investment posiadała zobowiązania w wysokości 3 033 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami powiązanymi poniosła koszty w wysokości 52 291 tys. zł oraz osiągnęła przychody w wysokości 49 522 tys. zł.

W wyniku transakcji z członkami Zarządu na 31 grudnia 2019 r. Grupa Echo Investment osiągnęła przychody w wysokości 1 504 tys. zł i otrzymała zaliczki w kwocie 1 005 tys. zł.

W wyniku transakcji z podmiotami współkontrolowanymi na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa Echo Investment posiadała:

- należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 169 092 tys. zł,
- należności w wysokości 21 652 tys. zł,
- zobowiązania w wysokości 10 646 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami współkontrolowanymi osiągnęła przychody w wysokości 107 274 tys. zł.

Grupa w roku 2019 roku otrzymała od podmiotów współkontrolowanych zaliczki w kwocie 113 005 tys. zł.

W wyniku transakcji z podmiotami powiązanymi na 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment posiadała:

- zobowiązania handlowe wysokości 1 516 tys. zł,
- należności w wysokości 11 628 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami powiązanymi poniosła koszty w wysokości 15 168 tys. zł oraz osiągnęła przychody w wysokości 5 723 tys. zł.

Grupa w 2018 roku otrzymała od podmiotów powiązanych zaliczki w kwocie 7 767 tys. zł.

W wyniku transakcji z członkami Zarządu na 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment posiadała:

- należności w wysokości 843 tys. zł.

W wyniku transakcji z podmiotami współkontrolowanymi na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa Echo Investment posiadała:

- należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 114 397 tys. zł,
- należności handlowe w wysokości 17 177 tys. zł.

Grupa w transakcjach z podmiotami współkontrolowanymi osiągnęła przychody w wysokości 18 687 tys. zł.

Grupa w 2018 roku otrzymała od podmiotów współkontrolowanych zaliczki w kwocie 108 277 tys. zł.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

13.1 Zmiana składu rady nadzorczej

W następstwie sprzedaży 56% akcji i całkowitego wycofania się z akcjonariatu Echo Investment funduszy PIMCO i Oaktree Capital Management, 13 grudnia 2019 r. z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem natychmiastowym zrezygnowali: Karim Khairallah – dotychczasowy przewodniczący rady nadzorczej, Laurent Luccioni – wiceprzewodniczący oraz Sebastian A. Zilles – członek rady nadzorczej. W związku z tym, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 9 stycznia 2020 r. powołało do rady nadzorczej Noaha Steinberga, któremu powierzyło funkcję przewodniczącego, Tibora Veresa, który został wiceprzewodniczącym oraz Pétera Kocsisa i Bence'a Sassa, którzy zostali członkami rady nadzorczej bieżącej kadencji. Nowi członkowie rady nadzorczej są związani z węgierską firmą Wing, która jest nowym głównym akcjonariuszem Echo Investment.

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

W rezultacie pośredniego przekroczenia przez Wing progu 33% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Echo Investment, węgierska firma ogłosiła 3 lutego 2020 r. wezwanie do zapisywania się na sprzedaż dodatkowych 41 444 928 akcji Echo Investment, uprawniających do wykonywania 10,04% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki, po cenie 4,65 zł za akcję. Zapisy trwały od 21 lutego 2020 r. i zakończyły się 18 marca 2020 r.

W wezwaniu pośredniczy Santander Biuro Maklerskie.

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

Echo Investment podpisało 28 lutego 2020 r. przedwstępne umowy zakupu działek w Poznaniu przy ul. Opieńskiego, Łodzi przy ul. Widzewskiej oraz w Krakowie przy ul. Kapelanka. Grunty należące do spółek z grupy Tesco są doskonale zlokalizowane i idealnie wpisują się w strategię Echo Investment rozwoju mieszkaniowej części biznesu. Deweloper planuje przeznaczyć wszystkie działki pod zabudowę wielofunkcyjną. Powstanie na niej ok 4 tys. mieszkań, powierzchnia handlowo-usługowa, natomiast w Krakowie – także biurowa. Do czasu rozpoczęcia robót budowlanych istniejącymi centrami handlowymi będzie zarządzało Echo Investment. Przestrzeń biurowa i sklep Tesco w Krakowie będzie funkcjonować bez zmian, także w trakcie budowy, jak i po jej zakończeniu. Obiekty w Poznaniu i Łodzi będą działać do momentu uzyskania pozwoleń i rozpoczęcia prac. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem transakcji, wynosi około 190 tys. mkw. Cena netto za wyniesie łącznie co najmniej 42,5 mln EUR. Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić nie później niż na początku 2021 r., po spełnieniu się warunków zastrzeżonych w umowach przedwstępnych.

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

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

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

W szczególności wpływ ten może dotyczyć:

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

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU [W PLN]

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

SYSTEM PREMIOWY PREZESA ZARZĄDU

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

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

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

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

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



WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

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

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ [PLN]

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

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

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

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

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

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

Umowy z firmą audytorską

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

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

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

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Artur Langner

Wiceprezes

Marcin Materny

Członek Zarządu

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu

Waldemar Olbryk

Członek Zarządu

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec

Główny Księgowy

Kielce, 20 marca 2019 r.

CZĘŚĆ 4

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym 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