

2023

Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Echo Investment



 Biurowiec Face2Face Business Campus, Katowice

ECHO
investment

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2023 r.	3
Informacje ogólne	4
Informacje o sprawozdaniu finansowym	4
CZĘŚĆ 1	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	9
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	11
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
CZĘŚĆ 2	14
Noty objaśniające	14
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
CZĘŚĆ 3	81
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy	81
01. Grupa Kapitałowa Echo Investment	82
02. Podstawowe zasady rachunkowości	89
03. Metody ustalania wyniku finansowego	100
04. Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.	105
05. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	106
06. Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy	108
07. Zarządzanie ryzykiem finansowym	119
08. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	128
09. Transakcje z podmiotami powiązanym	129
10. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	131
11. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	134
12. Umowy z firmą audytorską	137
CZĘŚĆ 4	139
Oświadczenie Zarządu	139
Kontakt	141

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2023 r.



Informacje ogólne

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

Spółka matka — Echo Investment S.A. z siedzibą w: Kielce, al. Solidarności 36 — została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest wpisana 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 sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIGNieruchomo-

ści. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment spółka akcyjna jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

Informacje na temat Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2023 r. w części 01 „Podstawowe informacje o Spółce i Grupie”.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 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) przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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 2023 r. zostało zatwierdzone do publikacji 27 marca 2024 r.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2023 r. wchodziły 164 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 39 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Pełny skład Grupy Kapitałowej został przedstawiony w części 3 punkt 01 „Grupa Kapitałowa Echo Investment”.

CZĘŚĆ 1



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	2	76 365	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	3	56 489	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	4	1 144 456	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	583 506	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	27	642 468	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	8	267 757	326 675
Pochodne instrumenty finansowe	13	-	26 251
Pozostałe aktywa		1 655	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	112 993	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę		63 063	21 359
		2 948 752	2 661 932
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	1 553 824	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego		15 199	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	10	80 801	81 762
Należności handlowe i pozostałe	10	291 400	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	38 392	15 327
Pochodne instrumenty finansowe	13	11 065	366
Inne aktywa finansowe	14	59 730	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	813 836	941 997
		2 864 247	3 069 753
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	6	148 839	355 327
		3 013 086	3 425 080
Aktywa razem		5 961 838	6 087 012

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	15	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	15	1 057 378	1 044 798
Zyski zatrzymane		611 346	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		694	1 008
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 690 053	1 643 778
Kapitały udziałowców niekontrolujących	15d	338 036	162 534
		2 028 089	1 806 312
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	17	1 708 807	1 609 032
Pochodne instrumenty finansowe	18	331	-
Rezerwy długoterminowe	16	9 283	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	154 154	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	18,28	142 037	138 837
Zobowiązania pozostałe	18	101 570	68 200
		2 116 182	1 962 076
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	17	900 598	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	17	54 122	142 494
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	18a	-	51 478
Pochodne instrumenty finansowe	18	441	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 812	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	18	12 368	147 176
Zobowiązania handlowe	18	113 965	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	18	6 986	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	18,28	72 097	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	16	31 339	51 238
Zobowiązania pozostałe	18	162 409	238 348
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	19	457 377	613 679
		1 816 514	2 273 615
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	1 053	45 009
		1 817 567	2 318 624
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 961 838	6 087 012

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	19	1 573 293	1 394 306
Koszt własny sprzedaży	20	(1 085 831)	(901 913)
Zysk brutto ze sprzedaży		487 462	492 393
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	21	(75 920)	(11 427)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	20	(61 891)	(71 390)
Koszty sprzedaży	20	(49 412)	(50 038)
Koszty ogólnego zarządu	20	(105 983)	(84 264)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	22	12 846	18 323
Pozostałe koszty operacyjne	23	(26 407)	(18 194)
Zysk operacyjny		180 695	275 403
Przychody finansowe	24	18 750	50 496
Koszty finansowe	25	(187 122)	(154 699)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	13	403	(5 725)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	26	68 232	(15 151)
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	27	97 363	68 677
Zysk brutto		178 321	219 001
Podatek dochodowy	30	(60 458)	(62 455)
- część bieżąca		(66 808)	(115 200)
- część odroczone	29	6 350	52 745
Zysk netto, w tym:		117 863	156 546
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		67 428	127 150
Zysk udziałowców niekontrolujących		50 435	29 396
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		67 428	127 150
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,16	0,31
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,16	0,31

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Zysk za rok obrotowy	117 863	156 546
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	733	-
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(314)	74
Inne całkowite dochody netto	419	74
Całkowity dochód za okres, w tym:	118 282	156 620
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67 847	127 224
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	50 435	29 396

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym [tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2023 - 31.12.2023							
Stan na początek okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312
Zysk netto danego okresu	-	-	67 428	-	67 428	50 435	117 863
Inne całkowite dochody	-	-	733	(314)	419	-	419
Całkowite dochody netto za okres	-	-	68 161	(314)	67 847	50 435	118 282
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	69 220	-	69 220	143 052	212 272
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(6 986)	(6 986)
Dywidenda wypłacona	-	(40 792)	(50 000)	-	(90 792)	(10 999)	(101 791)
Transakcje z właścicielami	-	(40 792)	19 220	-	(21 572)	125 067	103 495
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	53 372	(53 372)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 378	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
za okres 1.01.2022 - 31.12.2022							
Stan na początek okresu	20 635	1 158 524	499 517	934	1 679 610	183 927	1 863 537
Zysk netto danego okresu	-	-	127 150	-	127 150	29 396	156 546
Inne całkowite dochody	-	-	-	74	74	-	74
Całkowite dochody netto za okres	-	-	127 150	74	127 224	29 396	156 620
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	18 528	-	18 528	(44 211)	(25 683)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	(40 792)	(50 000)	-	(90 792)	-	(90 792)
Dywidenda wypłacona	-	(90 792)	-	-	(90 792)	(6 578)	(97 370)
Transakcje z właścicielami	-	(131 584)	(31 472)	-	(163 056)	(50 789)	(213 845)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	17 858	(17 858)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		178 321	219 001
II. Korekty razem			
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(97 363)	(68 677)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	20	14 170	15 298
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(69 906)	11 790
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		170 606	77 004
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		75 920	11 427
Strata z działalności inwestycyjnej		2 901	165
Zmiana stanu rezerw		(15 972)	57 823
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych		(71)	3 031
		80 285	107 861
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
Zmiana stanu zapasów		13 809	48 419
Zmiana stanu należności		(118 578)	(464 169)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	(364 362)	194 104
Zmiana stanu innych aktywów finansowych		29 185	(3 709)
		(439 946)	(225 355)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		(181 340)	101 507
Podatek dochodowy zapłacony		(93 444)	(92 323)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(274 784)	9 184
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		201	374
Zbycie inwestycji w nieruchomości		176 470	960 547
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami		9 412	34 092
Wpływ środków pieniężnych z rachunków lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej trzech miesięcy		-	42 841

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Wycofanie wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		-	32 548
		186 083	1 070 402
II. Wydatki			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(8 034)	(9 020)
Inwestycje w nieruchomości		(197 670)	(310 274)
Udzielone pożyczki		(47 588)	(14 469)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach		(34 113)	-
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach		(5 629)	(110 003)
Przekazanie środków pieniężnych na rachunki lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej trzech miesięcy		-	(41 800)
		(293 034)	(485 566)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(106 951)	584 836
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
Kredyty i pożyczki	17	219 376	220 495
Emisja dłużnych papierów wartościowych	17	559 714	334 277
Wykup akcji przez udziałowców niekontrolujących (akcje Archicom S.A.)		217 065	-
		996 155	554 772
II. Wydatki			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	15	(192 583)	(99 994)
Spląty kredytów i pożyczek	17	(54 684)	(66 298)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17	(289 264)	(429 910)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(42 108)	(29 817)
Odsetki zapłacone		(163 942)	(143 773)
Wykup akcji od udziałowców niekontrolujących		-	(25 683)
		(742 581)	(795 475)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		253 574	(240 703)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)		(128 161)	353 317
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej		(128 161)	353 317
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		941 997	588 680
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)		813 836	941 997

CZĘŚĆ 2

Noty objaśniające



Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
— z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	217 134	71 932
— z tytułu spraw sądowych	17 344	17 627
Razem	234 478	89 559

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zero, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizo-

wania. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest zaprezentowany w tabelach stanowiących dalszą część noty. Natomiast informacje na temat oczekiwanych strat kredytowych znajdują się w części O7 - Zarządzanie ryzykiem finansowym.

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.

W związku z wygaśnięciem w 2023 r. wszystkich poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment Grupa nie wykazuje żadnej pozycji na 31 grudnia 2023 r.

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Razem			61 413		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank PKO S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A. I Oddział Warszawa	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.
Razem			155 721		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			217 134		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Udzielenie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A. I Oddział Warszawa	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) [tys. PLN]

	Znak towarowy	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne i wartości niematerialne w budowie	Wartości niematerialne razem
1.01.2023 - 31.12.2023				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	66 704	10 267	3 852	80 823
- zakupu	-	-	6 289	6 289
- sprzedaży	-	-	(753)	(753)
- likwidacji	-	(13)	(166)	(179)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	10 254	9 222	86 180
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	(8 363)	(707)	(9 070)
- amortyzacja	-	(1 245)	(598)	(1 843)
- sprzedaży	-	13	165	178
- inne	-	571	350	921
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(9 024)	(790)	(9 814)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	1 229	8 432	76 365
1.01.2022 - 31.12.2022				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	66 704	13 288	1 925	81 917
- zakupu	-	1 161	1 953	3 114
- likwidacji	-	(4 182)	(26)	(4 208)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	10 267	3 852	80 823
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	(11 063)	(325)	(11 388)
- amortyzacja	-	(1 473)	(388)	(1 861)
- inne	-	4 173	6	4 179
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(8 363)	(707)	(9 070)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	1 903	3 145	71 752

Znak towarowy

W wyniku nabycia w 2021 r. akcji DKR Invest S.A. oraz udziałów DKR Investment Sp. z o.o. (pośrednio Archicom S.A.) Grupa, w ramach wartości niematerialnych, ujęła rozpoznany znak towarowy „Archicom”. Wartość znaku wyniosła na dzień przejścia 66 704 tys. zł. Od rozpoznanego znaku Grupa ujęła rezerwę na podatek odroczony w wysokości 12 674 tys. zł. Zarząd Grupy Kapitałowej uznał, że nie istnieją żadne dające się przewidzieć ograniczenia okresu, w którym można spodziewać się, że usługi i towary sprzedawane pod zarządzaniem przez Grupę znakiem towarowym będą generowały korzyści finansowe i w związku z tym znak towarowy jest traktowany jako wartość niematerialna o nieokreślonym okresie użytkowania, od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. W każdym okresie sprawozdawczym następuje weryfikacja okresu użytkowania, w celu ustalenia, czy zdarzenia i okoliczności nadal potwierdzają ocenę, że okres użytkowania tego składnika nadal jest nieokreślony. Grupa corocznie przeprowadza test na utratę wartości znaku towarowego

Na 31 grudnia 2023 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości znaku towarowego „Archicom”, szacując wartość godziwą przy zastosowaniu metody zdyskontowanych opłat licencyjnych na podstawie pięcioletniego planu finansowego obejmującego lata 2024 — 2028 dla Grupy Archicom S.A. W analizie uwzględniono podstawowe przepływy pieniężne wynikające m.in. z przychodów ze sprzedaży produktów i usług oraz kosztów nakładów marketingowych.

Dane wsadowe wykorzystane do powyższej wyceny nie są obserwowalne bezpośrednio ani pośrednio na aktywnych rynkach — wycena jest zaklasyfikowana do Poziomu 3 w hierarchii wartości godziwej.

Do przeprowadzenia testu na utratę wartości przyjęto poniższe założenia:

- Wartość godziwą ustalono na podstawie metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) — metoda opłat licencyjnych.
- Podstawą ustalenia wartości odzyskiwalnej jest składnik aktywów w postaci znaku towarowego.
- Stopa opłat licencyjnych została ustalona na poziomie 2,41 proc. (4,21 proc. w 2022 r.), po uwzględnieniu branżowej siły marki, wysokości udziału stóp opłat licencyjnych w wynikach podmiotów w sektorze o porównywalnych głównych parametrach przyjętego modelu biznesowego w zakresie kształtowania cen i potrzeb kapitałowych, wysokości rynkowych stóp opłat licencyjnych dla sektora, w którym działa podmiot.
- Średni ważony koszt kapitału (WACC) został przyjęty na poziomie 13,53 proc. (16,68 proc. w 2022 r.), zaś stopa dyskontowa dla zasobów niematerialnych wyniosła 22,46 proc. (26,13 proc. w 2022 r.).
- Okres projekcji przepływów pieniężnych przyjęto dla 5 lat (od 2024 r. do 2028 r.). (Przyjęto ten sam okres projekcji w 2022 r. tj. 5 lat od 2023 r. do 2027 r.)
- Wzrost przychodów ze sprzedaży w okresie projekcji został ustalony na średnim poziomie około 50 proc. (13 proc. w 2022 r.).
- Dla wartości końcowej przyjęto zerową stopę wzrostu długoterminowego (Takie samo założenie w 2022 r.)

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd Grupy nie stwierdził utraty wartości znaku Archicom. Wobec powyższego wartość znaku na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi nadal 66 704 tys. zł.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości na zmianę podstawowych założeń przyjętych do testu na utratę wartości znaku Archicom. Poniżej zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy opłaty licencyjnej i stopy dyskonta, postępując się następującymi założeniami:

- Stopa opłaty licencyjnej — dodatkowego oszacowania przedziału wartości dokonano poprzez weryfikację wartości znaku towarowego dla obliczonej opłaty licencyjnej, skorygowanej odpowiednio o wskaźnik: -15 proc., -10 proc., +10 proc. i +15 proc.
- Stopa dyskonta — w celu analizy wrażliwości zweryfikowano wartość znaku przy obniżeniu i podwyższeniu stopy dyskonta odpowiednio o: -1,5 proc., -1,0 proc., +1,0 proc. i +1,5 proc.

Analizę przeprowadzono przy założeniu, że wszystkie inne założenia nie ulegają zmianie.

Analiza wrażliwości wartości od stopy opłaty licencyjnej

		Wysokość stopy opłaty licencyjnej						
		1,69%	1,93%	2,17%	2,41%	2,65%	2,89%	3,13%
Stopa dyskontowa	21,0%	81 839	104 062	126 286	149 064	171 569	193 792	216 015
	21,5%	79 515	101 114	122 714	144 852	166 725	188 324	209 923
	22,0%	77 301	98 307	119 312	140 841	162 111	183 117	204 122
	22,5%	75 191	95 630	116 069	137 016	157 713	178 152	198 590
	23,0%	73 177	93 076	112 974	133 366	153 515	173 414	193 312
	23,5%	71 254	90 636	110 017	129 880	149 506	168 887	188 269
	24,0%	69 415	88 303	107 191	126 547	145 672	164 560	183 447

Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) [tys. PLN]

	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwale w budowie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem środki trwale
1.01.2023 - 31.12.2023							
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	200	8 240	6 196	2 183	16 756	63 063	96 638
- nabycia	-	222	465	279	3 103	-	4 069
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	5 966	5 966
- sprzedaży	-	(24)	(223)	(380)	(149)	-	(776)
- likwidacji	-	(6 158)	(392)	36	(2 808)	(1 112)	(10 434)
- inne	-	4 634	-	-	-	(3 533)	1 101
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	200	6 915	6 047	2 118	16 902	64 384	96 566
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(11)	(1 641)	(4 947)	(1 651)	(8 968)	(19 011)	(36 229)
- amortyzacja	(2)	(608)	(620)	(57)	(2 546)	-	(3 832)
- likwidacji	-	4 289	359	(71)	92	(403)	4 266
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(8 495)	(8 495)
- z tytułu leasingu - wyksiegowanie po zakończeniu umowy najmu	-	-	-	-	-	160	160
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	181	436	149	-	766
- inne	-	395	-	-	-	2 892	3 287
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(13)	2 435	(5 027)	(1 343)	(11 273)	(24 857)	(40 077)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	187	9 350	1 020	775	5 629	39 528	56 489

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwale w budowie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem środki trwale
1.01.2022 - 31.12.2022							
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	200	6 410	7 376	2 157	15 463	60 953	92 559
- nabycia	-	2 236	637	58	3 883	-	6 814
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	5 545	5 545
- sprzedaży	-	-	(164)	(32)	(417)	-	(613)
- likwidacji	-	(406)	(1 653)	-	(2 173)	-	(4 232)
- inne	-	-	-	-	-	(3 435)	(3 435)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	200	8 240	6 196	2 183	16 756	63 063	96 638
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(10)	(1 053)	(5 391)	(1 955)	(6 863)	(13 026)	(28 298)
- amortyzacja	(1)	(649)	(1 133)	(64)	(2 481)	-	(4 328)
- likwidacji	-	61	1 435	-	465	-	1 961
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(9 109)	(9 109)
- z tytułu leasingu - wyksiegowanie po zakończeniu umowy najmu	-	-	-	-	-	3 124	3 124
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	142	368	(89)	-	421
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(11)	(1 641)	(4 947)	(1 651)	(8 968)	(19 011)	(36 229)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	189	6 599	1 249	532	7 788	44 052	60 409

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2022	114 584	666 930	12 214	49 848	843 576
- zakup	-	-	-	44 808	44 808
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	11 599	3 877	1	-	15 478
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	9 032	(44 826)	499	(18 169)	(53 464)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	364 713	-	-	7 629	372 342
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(126 702)	-	(1 400)	-	(128 102)
Stan na 31.12.2022	373 226	625 981	11 314	84 116	1 094 638
- zakup	-	-	-	27 585	27 585
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	76 170	938	-	-	77 108
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	(11 068)	(53 400)	1 222	(1 001)	(64 247)
- przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	9 372	9 372
Stan na 31.12.2023	438 328	573 519	12 536	120 073	1 144 456

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości po stronie Archicom S.A. wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 12 091 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 31 grudnia 2023 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach, biurowiec React I w Łodzi, biurowiec Brain Park I w Krakowie. Jednocześnie w wartości nie-

ruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 31 grudnia 2023 r. wynosi 120 073 tys. zł (na 31 grudnia 2022 r. wynosi 84 116 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej przyporządkowanej do poziomu 2 w kwocie 12 091 tys. zł. Szczegółowe informacje znajdują się w części O6 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2022	617 191	109 953	-	14 517	741 663
- zakup	-	-	-	3 753	3 753
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	178 690	23 917	-	-	202 607
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	25 087	-	-	(54)	25 033
- przeniesienie do zapasów	(25 311)	(87 750)	-	-	(113 061)
- przeniesienie do środków trwałych	(1 028)	-	-	-	(1 028)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(364 713)	-	-	(7 629)	(372 342)
Stan na 31.12.2022	429 916	46 120	-	10 587	486 625
- zakup	-	-	-	3 231	3 231
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	102 002	15 887	-	-	117 888
- przeniesienie do środków trwałych	-	(3 212)	-	-	(3 212)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	(13 115)	(7 961)	-	51	(21 026)
Stan na 31.12.2023	518 803	50 834	-	13 869	583 506

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają kryteria do wyceny do wartości godziwej, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części O2 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

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

Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowca Brain Park I w Krakowie w kwocie (-) 9 303 tys. zł oraz aktualizacji nieruchomości Fuzja I_01 w kwocie (-) 11 722 tys. zł.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2023 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 583 506 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim biurowiec Brain Park w Krakowie etap II oraz projekty w przygotowaniu: React II w Łodzi, Swobodna we Wrocławiu. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 13 869 tys. zł (31 grudnia 2022 r. w kwocie 10 587 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części O6 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2022	1 315 058	-	63 879	2 514	1 381 451
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	126 702	-	1 400	-	128 102
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	40 894	-	16 200	(1)	57 093
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	45 989	-	1 084	-	47 073
- sprzedaż	(1 182 687)	-	(81 163)	(2 183)	(1 266 033)
- przeniesienie z pozostałych aktywów	7 641	-	-	-	7 641
Stan na 31.12.2022	353 597	-	1 400	330	355 328
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	(216)	-	-	-	(216)
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	4 773	-	-	-	4 773
- sprzedaż	(209 316)	-	(1 400)	(330)	(211 046)
Stan na 31.12.2023	148 839	-	-	-	148 839

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne stanowiące aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części O2 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

- biurowca Moje Miejsce II w Warszawie o wartości 173 714 tys. zł oraz,
- nieruchomości gruntowe przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku o wartości 35 932 tys. zł.
- nieruchomości inwestycyjnej w Gajkowie o wartości 1 400 tys. zł.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2023 r. zostały opisane w nocie 32.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2023 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 148 839 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składał się biurowiec City 2 we Wrocławiu. W bieżącym okresie sprawozdawczym poniesiono dodatkowe nakłady na prace wykończeniowe dla najemców

nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w kwocie 4 663 tys. zł oraz dokonano aktualizacji wyceny aktywa do wartości godziwej pomniejszając wartość pozycji o 3 962 tys. zł. Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie. Opóźnienie w sprzedaży wynika wyłącznie z sytuacji makroekonomicznej i obecnej kondycji rynku biurowego. Utrzymywanie się wysokich stóp procentowych spowodowało brak aktywności na rynku handlu nieruchomościami biurowymi. Ponieważ rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością, istnieje duże oczekiwanie na jego ożywienie. W ocenie Zarządu finalizacja sprzedaży jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, a zmiana planu sprzedaży jest mało prawdopodobna.

Nieruchomość inwestycyjna w Gajkowie o wartości godziwej 1 400 tys. zł została sprzedana za cenę odpowiadającą wartości godziwej i bilansowej.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części O6 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu Leasingu (Nota 28)	-	329
Otrzymane kaucje (Nota 18)	967	2 722
Otrzymane zaliczki (Nota 19)	-	41 835
Inne (Nota 18)	86	123
Razem	1 053	45 009

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zobowiązania dotyczące aktywów przeznac-

zonych do sprzedaży” prezentowane są zobowiązania dotyczące biurowca City2 we Wrocławiu.

NOTA 7

Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	174 237	194 613
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(98 631)	(101 006)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	(1 018)	(846)

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

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	263 442	319 236
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	38 392	15 327
Kaucje długoterminowe	4 291	7 352
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	87
Stan na koniec okresu, w tym:	306 149	342 002
- długoterminowe	267 757	326 675
- krótkoterminowe	38 392	15 327

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 284 651 tys. zł (po przeliczeniu na PLN) zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Towarowa 22 i Resi4Rent, do spłaty w latach 2024-2031. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 17 183 tys. zł, do spłaty w roku 2024.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związane go z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej, ale Zarząd bierze pod uwagę, że pożyczkobiorcy są spółka-

mi celowymi prowadzącymi projekt nieruchomościowy, który stanowi źródło potencjalnych odzysków. Zarząd Grupy aktywnie monitoruje dłużników 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]

	31.12.2023	31.12.2022
Półprodukty i produkty w toku	1 383 295	1 512 267
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	33 307	57 102
Produkty gotowe	167 399	58 865
Towary	3 131	1 146
Grunty przeznaczone pod inwestycję	-	20 607
Zapasy, razem	1 553 824	1 592 885

Pozycja produkty gotowe obejmuje głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Pozycja półprodukty i produkty w toku zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i realizacji (np. usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Dodatkowo w pozycji tej wykazywane jest prawo do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie), na którym budowane są lokale mieszkalne i użytkowe. Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out). Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako grunty, a grunty przeznaczone pod zabudowę Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Szczegóły podziału zostały opisane w części O2 „Podstawowe zasady rachunkowości”.

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 wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego. 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.

Zarząd Grupy dokonał przeglądu projektów na dzień bilansowy i analizy ich cyklu operacyjnego. W związku z zidentyfikowaniem projektów wykraczających poza

standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd Grupy podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa długoterminowe, w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 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 leasingu aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe). 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 ogólnego finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w 2023 r. 15 352 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 8,07 proc.), natomiast w 2022 r. 16 674 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 8,66 proc.).

Wartość zapasów na 31 grudnia 2023 r. wynosi 1 553 824 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 460 408 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(922 453)	(758 089)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(536)	(1 195)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	346	1 215

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenia dotyczą projektów mieszkaniowych i mają na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 31 grudnia 2023 r. wyniosła (-) 190 tys. zł (31 grudnia 2022 r. 21 tys. zł).

Odwrocenie odpisów aktualizujących w 2023 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Poznaniu w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	67 021	70 364
Należności handlowe razem:	67 021	70 364
Aktywa niefinansowe razem		
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	1 594	117
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	2 641	2 687
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	9 537	4 798
Rozliczenia międzyokresowe - rozliczenie czynszów w czasie	3 806	-
Należność z tytułu wzrostu ceny	5 526	-
Cesja wierzytelności	14 400	-
Pozostałe należności	3 545	10 510
Aktywa niefinansowe razem	41 049	18 112
Pozostałe aktywa finansowe razem:		
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych	-	57 520
Należności z tytułu sprzedaży Browary GH	-	21 295
Wadium na zakup nieruchomości	18 268	-
Kaucje wpłacone	7 896	3 614
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	20 310	45 063
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	136 856	117 609
Pozostałe aktywa finansowe razem:	183 330	245 101
Należności handlowe i pozostałe razem:	291 400	333 577
Należności z tytułu pozostałych podatków razem		
Należności z tytułu podatku VAT	80 330	80 079
Należności z tytułu pozostałych podatków	471	1 683
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	80 801	81 762
Należności krótkoterminowe netto razem	372 201	415 339
Należności krótkoterminowe brutto razem		
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	16 015	12 482
Należności krótkoterminowe brutto razem	388 216	427 821

Należności z tytułu dostaw i usług wynikają ze świadczonych usług deweloperskich, usług wykończeniowych, wynajmu powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych oraz pozostałych usług.

Kwota zaliczek z tytułu zakupu gruntów związana jest z planowanym projektem mieszkaniowym Towarowa 22.

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka.

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.

Grupa stosuje zabezpieczenia i gwarancje na należnościach z tytułu dostaw i usług - najem w postaci kaucji w kwocie 3 053 tys. zł (2022 r. 2 446 tys. zł) oraz w postaci gwarancji w kwocie 5 462 tys. zł (2022 r. 4 108 tys. zł)

NOTA 11

Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności krótkoterminowych [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	12 482	12 354
Zwiększenia z tytułu:		
— utworzenie odpisu	11 812	13 689
	11 812	13 689
Zmniejszenia z tytułu:		
— rozwiązanie odpisu	(4 069)	(13 377)
— spłata	(4 210)	(184)
	(8 279)	(13 561)
Stan odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności krótkoterminowych na koniec okresu	16 015	12 482

Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu najmu i mieszkań w kwocie 3 603 tys. zł. (2022 r. 6 327 tys. zł), naliczonych kar od odsetek w kwocie 3 623 tys. zł (2022 r. 5 442 tys. zł), oraz pozostałych usług w kwocie 8 789 tys. zł (2022 r. 713 tys. zł) 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.

NOTA 12

Należności handlowe i pozostałe (brutto) — z podziałem na należności niespłacone w okresie [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
niewymagalne	256 921	299 577
do 1 miesiąca	22 071	14 825
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 693	10 935
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 465	2 484
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	8 167	3 678
powyżej 1 roku	13 098	14 560
Należności handlowe i pozostałe, razem (brutto)	307 415	346 059
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(16 015)	(12 482)
Należności handlowe i pozostałe, razem (netto)	291 400	333 577

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa) [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
- Interest Rate Swap	9 392	26 251
- terminowe kursy walutowe "forward"	1 673	366
Pochodne inwestycje finansowe, razem	11 065	26 617
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	11 065	366
- od 1 do 3 lat	-	26 251

Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania) [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
- Interest Rate Swap	772	-
Pochodne inwestycje finansowe, razem		
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	441	
- powyżej 3 lat	331	-

Pochodne instrumenty finansowe
(ujęcie w skonsolidowanym rachunku zysków i strat) [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów forward	1 194	(2 518)
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów opcji kupna/sprzedaży	(791)	(3 207)
Forward, opcje kupna/sprzedaży, razem (ujęte w pozycji "Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów")	403	(5 725)
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów Interest Rate Swap (Nota 24)	6 265	17 588
Interest Rate Swap, razem (ujęte w pozycji "Przychody finansowe")	6 265	17 588
Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów, razem	6 668	11 863

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	813 836	941 997
Środki pieniężne razem	813 836	941 997

Grupa lokuje nadwyżki pieniężne w bankach: PKO BP S.A., Pekao S.A., Alior Bank Polska S.A. mBank S.A. oraz Bank Millennium S.A..

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

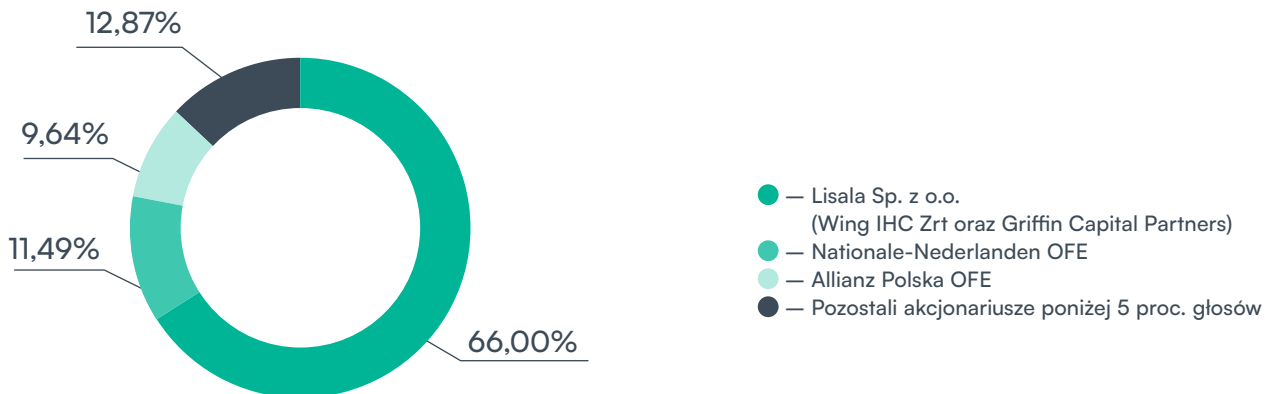
Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Inne aktywa finansowe:		
— wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	27 463	55 427
— stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	18 837	22 294
— stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	13 430	11 193
Inne aktywa finansowe razem	59 730	88 914

Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający powyżej 5 proc. kapitału akcyjnego na 31 grudnia 2023 r.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt oraz Griffin Capital Partners)	272 375 784	66,00%	66,00%
Nationale-Nederlanden OFE	47 413 000	11,49%	11,49%
Allianz Polska PTE	39 781 769	9,64%	9,64%
Nicklas Lindberg	945 772	0,23%	0,23%
Maciej Drozd	291 065	0,07%	0,07%
Péter Kocsis	111 084	0,03%	0,03%
Bence Sass	50 000	0,01%	0,01%
Pozostali akcjonariusze	51 722 108	12,53%	12,53%
Razem	412 690 582	100,00%	100,00%

% kapitału na 31 grudnia 2023 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. Wszystkie wyemitowane akcje Spółki są tożsame w prawach i obowiązkach tzn. są akcjami tego samego rodzaju i inkorporują takie same prawa i obowiązki.

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 Capital Partners. Jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Dane o strukturze akcjonariatu wynikają z zawiadomień od akcjonariuszy oraz informacji o stanie posiadania OFE na 31 grudnia 2023 r.

NOTA 15B

Kapitał zapasowy [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony z osiągniętych zysków	650 952	643 864
Fundusz rezerwowy na poczet wypłaty dywidendy	305 678	300 186
Kapitał zapasowy razem	1 057 378	1 044 798

Dywidenda z zysku za 2022 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 29 czerwca 2023 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o podziale wypracowanego w 2022 r. zysku netto w wysokości 100 212 tys. zł w następujący sposób: kwota 90 792 tys. zł przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na poczet dywidendy, kwotę 9 420 tys. zł przeznaczyć na Fundusz Dywidendowy Spółki. Kwota dywidendy odpowiada wysokości wypłaconej przez Spółkę w dniu 2 lutego 2023 r. Zaliczki Dywidendowej (0,22 zł na jedną akcję), w związku z czym, Spółka nie wypłaciła dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2022.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. odbyło się 23 czerwca 2023 r.. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2022 r. zysku. Zysk netto w wysokości 56 139 tys. zł, powiększony o kwotę 26 262 tys. zł pochodzącą z Funduszu rezerwowego na poczet wypłaty dywidendy - co stanowi łącznie 82 401 tys. zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 3,21 zł. Dywidenda przypadająca do wypłaty akcjonariuszom mniejszościowym w kwocie 10 999 tys zł, tj. 2,12 zł na jedną akcję, została wypłacona w dniu 28 lipca 2023 r.

Zaliczka dywidendowa z zysku za 2023 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 11 października 2023 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90 792 tys. zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r.

Zarząd Archicom S.A. 5 grudnia 2023 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 26 908 tys. zł, tj. 0,46 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa przypadająca do wypłaty akcjonariuszom mniejszościowym, w kwocie 6 986 tys zł, została wypłacona po dniu bilansowym tj. 19 stycznia 2024 r.

Wartość księgowa na jedną akcję

	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 690 053	1 643 778
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,10	3,98
Rozwodniona liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	4,10	3,98

Zysk na jedną akcję

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	67 428	127 150
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk podstawowy na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,16	0,31
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	67 428	127 150
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,16	0,31

W 2023 r. oraz 2022 r. spółka nie stosowała instrumentów rozładniających.

Udziały niekontrolujące

[tys. PLN]	Miejsce prowadzenia działalności	Proporcja udziałów niekontrolujących	Proporcja posiadanych praw głosu udziałowców niekontrolujących	Zysk lub strata przypadająca udziałowcom niekontrolującym	Skumulowany udział niekontrolujący w jednostce zależnej	Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym w okresie
Rok zakończony 31 grudnia 2023						
Archicom S.A.	Wrocław, Polska	25,96%	23,47%	50 455	338 187	(17 985)
Rok zakończony 31 grudnia 2022						
Archicom S.A.	Wrocław, Polska	20,21%	16,34%	29 400	162 665	(6 578)

Skrócone informacje finansowe spółek zależnych przedstawiają się następująco:

[tys. PLN]	Aktywa obrotowe	Aktywa trwałe	na 31 grudnia		Rok zakończony 31 grudnia			
			Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe	Przychody	zysk	Całkowite dochody razem	cash flow
2023								
Archicom S.A.	2 230 653	267 507	770 563	405 324	1 113 908	217 810	217 810	246 530
2022								
Archicom S.A.	1 262 224	163 241	419 264	175 982	509 254	119 615	119 615	286

1 sierpnia 2023 r. Echo Investment S.A. zawarło z Archicom S.A. umowę przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment. Zmiana miała na celu uporządkowanie struktury Grupy Echo Investment, w której Grupa Archicom stanie się filarem mieszkaniowym, a Grupa Echo skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Towarowa 22. Spółka Echo Investment S.A. zawarła również umowę objęcia 22,8 mln akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom S.A. o łącznej wartości nominalnej 228 mln zł, w zamian za wniesienie aportu. Wartość aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną 31 marca 2023 r. wyniosła blisko 830 mln zł, w drodze subskrypcji prywatnej. Przedmiotem

transakcji nie były składniki majątku Grupy Echo Investment związane z realizacją mieszkań na wynajem (Resi4Rent/PRS).

25 września 2023 r. Zarząd spółki Echo Investment S.A. zawarł z Archicom S.A., DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną – Oddział Biuro Maklerskie w Warszawie, umowy plasowania akcji Spółki Archicom S.A. w związku z ofertą i sprzedażą przez DKR Echo Investment Sp. z o.o. do 6 107 432 akcji zwykłych na okaziciela Spółki Archicom S.A., stanowiących 12,59 proc. kapitału zakładowego Archicom S.A. oraz 11,16 proc. ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Archicom S.A. przed emisją przez Archicom S.A. akcji serii D i E oraz ofertą do 3 892 568 nowo emitowanych akcji zwykłych

na okaziciela serii D Spółki Archicom S.A. lub do 6 107 432 nowo emitowanych akcji zwykłych imiennych serii E Spółki Archicom S.A., skierowaną w obu przypadkach do inwestorów pozyskanych przez agenta oferującego (za wyjątkiem akcji serii E oferowanych wyłącznie Echo lub podmiotom zależnym Echo), w drodze subskrypcji prywatnej, oraz dopuszczeniem i wprowadzeniem praw do akcji serii E (o ile będzie to miało zastosowanie) oraz akcji serii D do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Proces budowania księgi popytu został przeprowadzony w dniach 25-26 września 2023 r., a proces zawierania umów objęcia akcji serii D oraz akcji serii E został zakończony 4 października 2023 r.

W wyniku powyższych zdarzeń tj:

- przeniesienia do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment,

- sprzedaży przez spółkę DKR Echo Investment Sp. z o.o. udziałowcom niekontrolującym 6 mln akcji zwykłych Spółki Archicom,
 - emisji akcji zwykłych imiennych serii E i D Spółki Archicom, z czego seria E (6 mln sztuk akcji) została nabyta przez spółkę z Grupy Echo Investment - DKR Echo Investment Sp. z o.o. a seria D została nabyta przez udziałowców niekontrolujących,
- zmienił się udział udziałowców niekontrolujących z 20,21% na 25,96%, co wpłynęło w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na pozycje „Kapitały udziałowców niekontrolujących” w kwocie (+) 143 052 tys. zł oraz na pozycję „Zyski zatrzymane” w kwocie (+) 73 133 tys. zł.

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	12 876	7 573
- rezerwa na przewidywane kary	13 738	15 182
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	7 994	8 137
- rezerwa na sprawy sądowe	8 324	9 092
- rezerwa na pozostałe koszty	13 662	19 927
	56 594	59 911
Zwiększenia		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	15 253	14 220
- rezerwa na przewidywane kary	8 791	127
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	8 125	3 577
- rezerwa na sprawy sądowe	2 126	3 438
- rezerwa na pozostałe koszty	395	38 185
	34 690	59 547
Wykorzystanie i rozwiązanie		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(16 805)	(8 917)
- poniesionych kar	(11 762)	(1 571)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(6 028)	(3 720)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(2 089)	(4 206)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	(13 978)	(44 450)
	(50 662)	(62 864)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	11 324	12 876
- rezerwa na przewidywane kary	10 767	13 738
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	10 091	7 994
- rezerwa na sprawy sądowe	8 361	8 324
- rezerwa na pozostałe koszty	79	13 662
	40 622	56 594
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	9 283	5 356
- rezerwy krótkoterminowe	31 339	51 238

Daty realizacji rezerw na kary, 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 proc.

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50 proc.

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

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty i pożyczki	803 033	722 880
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	54 122	126 429
Dłużne papiery wartościowe	1 794 915	1 539 109
Dłużne papiery wartościowe finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	15 382
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	11 457	15 706
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	2 663 527	2 419 506
- z czego część długoterminowa	1 708 807	1 609 032
- z czego część krótkoterminowa	954 720	810 474

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży prezentowane są zobowiązania (kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, profit share) dotyczące projektów przeznaczonych do sprzedaży i prezentowanych w linii aktywa przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania te nie zostaną przeniesione na kupującego aktywa lecz podlegać będą spłacie przez Grupę Echo Investment ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów, stąd nie zostały wykazane jako „zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży”.

Na dzień bilansowy w pozycji tej znajdują się zobowiązania finansujące projekt City2 we Wrocławiu,

W pozycji kredyty i pożyczki Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i wykorzystane 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 (o wartości 152 448 tys. zł.) 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, na dzień bilansowy 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. Grupa

wyemitowała też obligacje w PLN oparte na stopie stałej jak również obligacje w EUR posiadające stałe oprocentowanie.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Dla obligacji notowanych wartość godziwa została ustalona na bazie cen notowań z dnia bilansowego, natomiast dla obligacji nienotowanych wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Stopa dyskonta (uśredniona dla wszystkich wycen) wyniosła w 2023 roku 9,47 proc. dla zadłużenia w PLN (10,26 proc. w 2022 r.) oraz 7,6 proc. dla zadłużenia w EUR (4,73 proc. w 2022 r.). Wycena do wartości godziwej dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części O1 sprawozdania Zarządu Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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). Zobowiązania z tytułu profit share są szacowane dla projektów wycenianych metodą dochodową w proporcji do uwalnianego wyniku na nieruchomości. Stąd też pierwsze zobowiązanie z tytułu profit share tworzone jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu podziału zysku zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego, tj.: na długoterminowe, w kwocie: 10 631 tys. zł (14 820

tys. zł na 31 grudzień 2022 r.) oraz krótkoterminowe, w kwocie: 826 tys. zł (886 tys. zł na 31 grudzień 2022 r.)

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłużnych papierów wartościowych:

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa	1 791 065	1 526 072
Wartość godziwa	1 810 898	1 597 555

Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji Grupa wykorzystała na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r.

Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w euro)

Obligacje nie są zabezpieczone i będą notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzystała na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r.

Oferta publiczna obligacji serii 3I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej

Seria	2I/2023
Data emisji	24.05.2023
Wartość serii	140 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

Oferta publiczna obligacji serii 2I/2023 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

Seria	3I/2023
Data emisji	27.10.2023
Wartość serii	43 mln euro
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	EURIBOR 6M + marża 7,4%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje serii 1E/2020 o łącznej wartości nominalnej 31,3 mln euro, zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i oznaczone kodem ISIN: PLECHPS00316, których termin zapadalności przypada 23 października 2024 r.

Emisja obligacji przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

Obligacje nie są zabezpieczone i są notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych. Pieniądże pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

Seria	M7/2023	M8/2023
Data emisji	17.03.2023	7.11.2023
Wartość serii	62 mln zł	210 mln zł
Termin zapadalności	2 lata	3 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 3,5%	WIBOR 3M + marża 3,5%
Agent oferujący	mBank	mBank

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

Seria	P2	P	R
Data emisji	1.08.2023	1.08.2023	15.11.2023
Wartość serii	15 mln zł	35 mln zł	50 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie

Obligacje zwykłe na okaziciela serii P, P2 i R zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Obligacje serii P i P2 pod nazwą skróconą „PLECHPS00373” a obligacje serii R pod nazwą skróconą „PLECHPS00381” są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalystr prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądże pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Ustanowienie i zatwierdzenie programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych

4 kwietnia 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro. Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r.

Obligacje są oferowane w trybie oferty publicznej. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed

emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalystr prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Funkcję Agenta oferującego i globalnego koordynatora pełni Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
Do 12 miesięcy	113 965	142 867
Razem	113 965	142 867
Zobowiązania z tytułu leasingu:		
Długoterminowe	142 037	138 837
Krótkoterminowe	72 097	96 389
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	-	329
Razem	214 134	235 555
Zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out)	21 448	46 760
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	45 586	16 494
Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	9 280	19 832
Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników	23 923	21 906
Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe	7 302	3 084
Razem	107 539	108 076
Zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	-	49 951
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	112 698	92 518
Kaucje od wykonawców, najemców i otrzymane zaliczki - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	-	2 722
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	36 461	51 899
Pozostałe zobowiązania	7 281	3 196
Pochodne instrumenty finansowe	772	-
Pozostałe zobowiązania - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	-	123
Razem, w tym:	157 212	200 409
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	2 845
Zobowiązania z tytułu dywidend		
Zobowiązania z tytułu dywidendy	6 986	90 792
Razem	6 986	90 792
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	8 940	143 519
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 428	3 657
Razem	12 368	147 176
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	612 204	924 875

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami (fit out, projekty inwestycyjne) - stan na początek okresu	63 254	30 477
Zwiększenia	52 873	74 303
Ujęte jako przychody w okresie	(49 094)	(41 526)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie na początek okresu	(27 643)	(30 063)
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami (fit out, projekty inwestycyjne) - stan na koniec okresu	67 034	63 254

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

Zobowiązania z tytułu dywidendy na dzień 31 grudnia 2023 r. dotyczą zobowiązań Archicom S.A. w kwocie 6 986 tys. zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2022 r. dotyczą zobowiązań Echo Investment S.A. w kwocie 90 792 tys. zł.

Po dniu bilansowym, 19 stycznia 2024 r. spłacone zostało zobowiązanie z tytułu dywidendy Archicom S.A.

W 2023 r. została zmieniona prezentacja wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych. W związku z tym na 31 grudnia 2022 przeniesiono kwotę 55 427 tys. zł z linii „zobowiązania pozostałe” do linii „zobowiązania z tytułu umów z klientami”. Analogicznie w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 zaprezentowano kwotę 6 541 tys. zł w linii „zobowiązania z tytułu umów z klientami”.

Wartość zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) szacowana jest w oparciu o plan wynajmu nieruchomości przez dział leasingu powierzchni biurowych. Plan ten jest aktualizowany każdego kwartału i dopasowywany do aktualnych warunków rynkowych zarówno, jeżeli chodzi o terminy wynajmu oraz stawki najmu.

W 2023 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczyły projektów: Face2Face, Moje Miejsce I i II, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J (w 2022 r. Face2Face, Sagittarius, Moje Miejsce I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CDJ, Browary GH,J). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do roku 2032. (w 2022 r. maksymalnie do roku 2031).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie

23 374 tys. zł (26 946 tys. zł na 31.12.2022 r.), krótkoterminowe w kwocie 13 087 tys. zł (24 952 tys. zł na 31.12.2022 r.). Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczą się do jednego roku w kwocie 13 087 tys. zł (24 952 tys. zł za 2022 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 12 446 tys. zł (11 809 tys. zł za 2022 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 9 205 tys. zł (9 223 tys. zł za 2022 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 1 723 tys. zł (5 914 tys. zł za 2022 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (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 zeru.

W ten sposób kalkuluje się zarówno czynsz podstawowy, jak i opłaty eksploatacyjne, z tym wyjątkiem, że na opłatach eksploatacyjnych nie ma wakacji czynszowych.

NOTA 18A

Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji

W wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów i akcji z 17 lutego 2021 r., Echo Investment S.A. 22 kwietnia 2021 r. zawarło z Dorotą Jarodzką-Śródka, Kaziemierzem Śródka oraz Rafałem Jarodzkiem, założycielami grupy Archicom, ostateczną umowę sprzedaży wszystkich udziałów spółki DKR Investment Sp. z o.o. (obecnie DKR Echo Investment Sp. z o.o.) oraz wszystkich akcji spółki DKR Invest S.A. (obecnie DKR Echo Invest S.A.). W konsekwencji nabył pośrednio pakiet 16 945 487 akcji Archicom S.A., które stanowiły łącznie około 66,01 proc. kapitału zakładowego i uprawniały do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło około 65,99 proc. ogółu głosów. Archicom S.A. to spółka publiczna, której akcje są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Ponadto, w związku z transakcją sprzedaży pakietu kontrolnego akcji Archicom S.A., Echo Investment i Wspólnicy DKRA Sp. z o.o. (Dorota Jarodзка-Śródka oraz Rafał Jarodзki) zawarli umowę opcji, na podstawie której Echo Investment uprawnione będzie nabyć do 18 kwietnia 2023 r., lub wskazać podmiot który nabeędzie wszystkie udziały w kapitale zakładowym spółki DKRA Sp. z o.o., która posiada 8,31 proc. akcji Archicom S.A., zasadniczo na takich samych warunkach jak pośrednie nabycie 66 proc. akcji Archicom S.A. w ramach transakcji z 22 kwietnia 2021 r. Wynagrodzenie z tytułu takiego nabycia będzie powiększone o kwotę odsetek narosłych od 15 marca 2021 r. do dnia wykonania umowy opcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6 proc. W przypadku, gdy Echo Investment S.A. nie skorzysta z uprawnienia wskazanego w opcji kupna, współnikom DKRA Sp. z o.o. przysługiwała będzie opcja sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym tej spółki na rzecz Echo Investment.

Na tej podstawie ujęto 8,31 proc. udziałów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako udziały nabyte w ramach alokacji ceny nabycia i zostało ujęte zobowiąza-

Zdyskontowana na dzień bilansowy suma tych wartości stanowi wartość zobowiązania z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych (master lease). Zobowiązanie na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) kalkulowana jest dla projektów sprzedanych.

nie do zapłaty za te udziały w wysokości zdyskontowanej ceny wykupu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji”, a efekt wyceny był prezentowany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wartość na dzień pierwszego ujęcia wyniosła 53 450 tys. zł (wartość nominalna).

W dniu 18 kwietnia 2023 r., działając na podstawie umowy opcji z dnia 22 kwietnia 2021 r., Echo Investment S.A. wykonało przysługujące uprawnienie do nabycia i nabyło od Pani Doroty Jarodзkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodзkiego wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, która posiada 2 132 964 akcji w kapitale zakładowym Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących łącznie 8,31 proc. kapitału zakładowego Archicom, uprawniających łącznie do 4 246 578 głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, stanowiących łącznie około 13,32 proc. ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Archicom. Łączna kwota zobowiązania z tyt. nabycia akcji Archicom S.A. na dzień realizacji opcji wyniosła 60 702 tys. zł.

Powyższa transakcja wpłynęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na całkowite rozliczenie (zmniejszenie) zobowiązań z tytułu nabycia akcji oraz zmniejszenie kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom jednostki dominującej, w pozycji „zyski zatrzymane” w kwocie 3 916 tys. zł. Zobowiązanie z tyt. nabycia akcji zostało rozliczone zapłatą przez Echo Investment S.A. za subrogację pożyczki udzielonej do DKRA Sp. z o.o. przez Panią Dorotę Jarodзką-Śródkę oraz Pana Rafała Jarodзkiego i skompensowane z należnością Archicom S.A. od Pani Doroty Jarodзkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodзkiego tytułem sprzedaży akcji w Archicom Polska S.A.

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Nabyte Aktywa		
Aktywa trwałe		
Inwestycje w pozostałych jednostkach		53 985
		53 985
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu pozostałych podatków		7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		563
		570
Aktywa razem	A	54 555
Nabyte Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Pożyczki		54 147
		54 147
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		1 367
		1 367
Zobowiązania razem	B	55 514
Wartość aktywów netto	C = A-B	(959)
Rozwiązanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z rozliczeniem zobowiązania z tytułu nabycia akcji (opcji kupna/sprzedaży)	D	(1 182)
Wartość udziałów nabytych przez Echo Investment S.A. w DKRA Sp. z o.o.	E	56
Naliczone odsetki od zobowiązania z tytułu nabycia akcji	F	6 067
Wypłacone dywidendy do DKRA Sp. z o.o. od 21 kwietnia 2021 r. do 18 kwietnia 2023 r.	G	(7 786)
Wynik z tytułu nabycia	H=C+D-E+F+G	(3 916)

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	1 293 212	1 109 440
Sprzedaż usług do Resi4Rent (Segment: Mieszkania na wynajem)	35 409	16 873
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	49 094	41 526
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	840	854
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	18 505	30 207
Przychody z tytułu umów z klientami	1 397 060	1 198 900
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	210	186
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	100 409	125 175
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	73 828	69 438
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	1 786	607
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	176 233	195 406
Razem przychody	1 573 293	1 394 306

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

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

Przyszłe minimalne przepływy pieniężne wynikające z umów leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
do 1 roku	61 448	67 945
powyżej 1 roku do 2 lat	56 066	66 456
powyżej 2 lat do 3 lat	51 712	52 163
powyżej 3 lat do 4 lat	55 292	55 560
powyżej 4 lat do 5 lat	53 414	53 297
powyżej 5 lat	121 789	126 616
Razem	399 721	422 038

Nieruchomości inwestycyjne wynajmowane są najemcom na podstawie umów leasingu operacyjnego z ratami miesięcznymi. W przypadkach, gdy uzna to za konieczne w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Grupa może uzyskać gwarancje bankowe na okres trwania leasingu. Grupa narażona jest na zmiany wartości rezydualnej nieruchomości na koniec obowiązujących umów najmu. Ryzyko wartości rezydualnej ponoszone przez Grupę jest ograniczane poprzez aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości w celu optymalizacji struktury najemców w celu:

- osiągnięcia najdłuższego możliwego średniego ważonego okresu najmu;
- minimalizacji powierzchni niewynajętych we wszystkich nieruchomościach;
- minimalizacji rotacji najemców o wysokiej wiarygodności kredytowej.

Grupa stosuje również zachęty leasingowe głównie w postaci wakacji czynszowych oraz wykończenia wnętrza wynajmowanej powierzchni, aby zachęcić wysokiej klasy najemców do pozostania w nieruchomościach na dłuższe okresy najmu. W przypadku głównych najemców przyciąga to również innych najemców do nieruchomości, przy-

czyniąc się w ten sposób do ogólnego poziomu obłożenia nieruchomości. Umowy najmu mogą zawierać klauzulę zobowiązującą najemcę do przywrócenia wynajmowanej powierzchni do stanu z momentu przekazania powierzch-

ni najemcy, gdy najemca zdecyduje się nie przedłużyć umowy najmu. Przyczynia się to do utrzymania nieruchomości i umożliwia szybkie ponowne wynajęcie powierzchni po odejściu najemcy.

Przychody [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Sprzedaż	1 293 212	1 109 440
Wynajem	210	186
Mieszkania	1 293 422	1 109 626
Wynajem	100 409	125 175
Usługi fit-out	49 094	41 526
Biura	149 503	166 701
Wynajem	73 828	69 438
Usługi development	840	854
Centra	74 668	70 292
Sprzedaż usług	35 409	16 873
Resi4Rent	35 409	16 873
Sprzedaż	4 605	28 435
Wynajem	1 786	607
Usługi	13 900	1 772
Pozostałe	20 291	30 814

Wartość przychodów Grupy Kapitałowej rozpoznanych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 1 347 126 tys. zł (1 156 520 tys. zł w 2022 r.)

Wartość przychodów Grupy Kapitałowej rozpoznawanych w trakcie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 226 167 tys. zł (237 789 tys. zł w 2022 r.)

(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 proc. 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.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu umów z klientami — stan na początek okresu	606 672	611 250
Zwiększenia — wpłaty	1 143 917	1 104 862
Ujęte jako przychody w okresie	(1 293 212)	(1 109 440)
— w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(536 268)	(564 385)
Zobowiązania z tytułu umów z klientami — stan na koniec okresu	457 377	606 672

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31.12.2023 r. wynosi 1 855 918 tys. zł., z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 420 208 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 wg stanu na 31 grudnia 2023 [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	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Projekty mieszkaniowe					
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 670	2 169	95	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 915	2 370	2	-
Fuzja III, Łódź	projekt zakończony	83 663	15 187	6 008	890
Boho, Łódź	projekt zakończony	104 770	51 750	5 588	360
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 310	460	5	-
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 464	648	51	-
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	61 852	253	-	-
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	66 067	2 042	-	3
Fuzja Lofty I, Łódź	IV Q 2024	87 191	87 191	6 173	1 754
Empark I, Warszawa	II Q 2025	586 131	586 131	19 888	3 534
Fuzja Lofty GO2	IV Q 2025	117 077	117 077	-	-
Awicenny L1, L2, Wrocław	projekt zakończony	66 710	323	323	-
Awicenny L3, L4, Wrocław	projekt zakończony	79 986	154	154	-
Sady nad Zieloną A, Wrocław	projekt zakończony	35 302	210	188	-
Browary Wrocławskie BP1, BP2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	459	459	-
Browary Wrocławskie BL1, BL2, BP3, BP4, Wrocław	projekt zakończony	164 718	907	907	-
Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	2 798	2 776	22
Forma, Wrocław	projekt zakończony	90 774	20	20	-
Olimpia Port M1-M4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	78	53	-
Olimpia Port M21, M22, M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	108	8 016	102
Olimpia Port M28, M29, M30, M30, M31, M32, M33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	20	20	-
Olimpia Port M34, M35, M36, M38, Wrocław	projekt zakończony	76 911	116	116	-
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	1 764	148	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	136	136	-
Awicenny L5, Wrocław	projekt zakończony	60 569	9 574	9 503	71
Planty Raclawickie R8, Wrocław	projekt zakończony	59 440	18 765	18 022	120
Browary Wrocławskie BP5, BP6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	14 534	13 903	188
Bonarka Living 2C, Kraków	projekt zakończony	103 682	7 478	1 627	109
Bonarka Living 2D, Kraków	projekt zakończony	88 095	4 926	3 960	84
Widzewska Etap ID, Łódź	projekt zakończony	65 720	2 738	2 689	49
Stacja Wola Etap II, Warszawa	projekt zakończony	145 768	196	39	157
Wieża Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	110 870	15 466	10 836	100
Rytm Kabaty, Warszawa	projekt zakończony	290 397	46 761	35 905	56
River Point KM4, Wrocław	I Q 2024	123 471	123 471	98 237	10 649
Planty Raclawickie R9, Wrocław	II Q 2024	119 192	119 192	50 481	152
ZAM II, Kraków	II Q 2024	77 900	77 900	32 270	4 978
River Point KM6, Wrocław	III Q 2024	103 150	103 150	56 413	363
Sady nad Zieloną 2a, Wrocław	IV Q 2024	54 993	54 993	14 467	372
Widzewska Etap 2D A i B, Łódź	IV Q 2024	49 590	49 590	1 191	1 395

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2023 [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Awipolis etap 4a, Wrocław	I Q 2025	106 734	106 734	827	227
Awipolis etap 4b, Wrocław	III Q 2025	34 961	34 961	18 255	958
Sady nad Zieloną 2b, Wrocław	III Q 2025	71 060	71 060	-	632
Południk 17 Budynek K2, Wrocław	II Q 2026	122 058	122 058	457	120
Razem projekty mieszkaniowe		4 480 230	1 855 918	420 208	27 445
Projekty pozostałe					
Pozostałe		9 724	9 724	9 724	-
Razem projekty pozostałe		9 724	9 724	9 724	-
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		4 489 954	1 865 642	429 932	27 445

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dotyczące projektów mieszkaniowych)

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

W pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” Grupa prezentuje otrzymane i odblokowane z rachunków powierniczych wpłaty od klientów na mieszkania w projektach mieszkaniowych w trakcie realizacji oraz wpłaty od

klientów mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych. Na 31 grudnia 2023 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 420 208 tys. zł. Na 31 grudnia 2022 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 551 245 tys. zł.

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2022 [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/Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Projekty mieszkaniowe					
Osiedle Krk I, Kraków	projekt zakończony	98 147	1 201	1 262	98
Osiedle Krk II, Kraków	projekt zakończony	99 845	6 386	1 076	306
Osiedle ZAM I, Kraków	projekt zakończony	64 859	4 877	49	-
Osiedle ZAM II, Kraków	III Q 2024	75 090	75 090	-	140
Osiedle Bonarka Living II C, Kraków	III Q 2023	101 810	101 810	31 393	870
Osiedle Bonarka Living II D, Kraków	III Q 2023	86 990	86 990	25 636	967
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 249	941	-	-
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 222	2 937	167	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 050	12 046	2 121	13
Fuzja III, Łódź	III Q 2023	79 130	79 130	31 135	6 729
Fuzja Lofty I, Łódź	IV Q 2024	83 240	83 240	166	339
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	62 070	62 070	44 175	3 055
Boho, Łódź	III Q 2023	109 284	109 284	15 191	2 309
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 190	351	18	-
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 084	268	51	-
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	62 193	2 376	1 388	787
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	66 264	5 904	3 400	45
Nasze Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	57 997	66	-	-
Nasze Jeżyce II, Poznań	projekt zakończony	64 554	25	-	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 937	2 558	-	-
Wieża Jeżyce I, Poznań	IV Q 2023	107 497	107 497	35 964	15 212
Widoki Mokotów, Warszawa	projekt zakończony	69 556	35	-	-
Browary Warszawskie Etap E, Warszawa	projekt zakończony	113 792	9 004	69	-
Osiedle Reset I, Warszawa	projekt zakończony	66 718	61	20	-
Osiedle Reset II, Warszawa	projekt zakończony	119 413	27	-	-
Moje Miejsce, Warszawa	projekt zakończony	132 337	68	-	-
Stacja Wola I, Warszawa	projekt zakończony	205 093	120	3	-
Stacja Wola II, Warszawa	projekt zakończony	145 768	2 126	1 092	225
Rytm Apartamenty na Kabatach, Warszawa	IV Q 2023	289 450	289 450	112 330	13 274
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 750	35	-	-
Stacja 3.0, Wrocław	projekt zakończony	89 747	79	-	-
Awicenny L1, L2, Wrocław	projekt zakończony	66 710	322	322	-
Awicenny L3, L4, Wrocław	projekt zakończony	79 986	4 281	2 725	16
Sady nad Zieloną A, Wrocław	projekt zakończony	35 302	2 295	307	30
Browary Wrocławskie BA1, BL3, Wrocław	projekt zakończony	105 580	298	298	-
Browary Wrocławskie BP1, BP2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	459	459	-
Browary Wrocławskie BL1, BL2, BP3, BP4, Wrocław	projekt zakończony	164 718	5 209	1 082	-
Forma, Wrocław	projekt zakończony	90 774	426	426	-
Cztery Pory Roku J15, J16, J17, J18, Wrocław	projekt zakończony	119 384	661	480	-

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2022 [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	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Księżno P5-P7, Wrocław	projekt zakończony	74 213	30	8	-
Olimpia Port M1-M4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	309	309	-
Olimpia Port M7-M11, Wrocław	projekt zakończony	87 526	19	19	-
Olimpia Port M12, M14, Wrocław	projekt zakończony	79 672	45	45	-
Olimpia Port M21, M22, M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	997	66	-
Olimpia Port M28, M29, M30, M30, M31, M32, M33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	69	69	-
Olimpia Port M34, M35, M36, M38, Wrocław	projekt zakończony	76 911	10 475	4 421	131
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	20	12	-
Planty Raclawickie R5,R6,R7, Wrocław	projekt zakończony	96 262	8 062	3 723	9
River Point KM3, Wrocław	projekt zakończony	72 786	302	302	-
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23, Wrocław	projekt zakończony	40 496	13	1	-
Słoneczne Stabłowice ZD1, ZD2, Wrocław	projekt zakończony	33 830	26	1	-
Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław	II kw. 2023	183 484	183 484	88 487	1 751
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	II kw. 2023	81 871	81 871	14 836	477
Awicenny L5, Wrocław	III kw. 2023	60 569	60 569	18 834	2 420
Olimpia Port M24,M25,M26, Wrocław	III kw. 2023	128 063	128 063	32 118	2 988
Planty Raclawickie R8, Wrocław	III kw. 2023	59 440	59 440	21 780	1 251
Browary Wrocławskie BP5,BP6, Wrocław	IV kw. 2023	109 107	109 107	27 269	749
River Point KM4, Wrocław	I kw. 2024	119 015	119 015	24 445	685
Planty Raclawickie R9, Wrocław	II kw. 2024	118 235	118 235	1 695	406
River Point KM6, Wrocław	III kw. 2024	97 531	97 531	-	132
Razem projekty mieszkaniowe		5 519 396	2 037 682	551 245	55 414
Projekty pozostałe					
Pozostałe		7 022	7 022	7 007	13
Razem projekty pozostałe		7 022	7 022	7 007	13
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		5 526 418	2 044 704	558 252	55 427

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dotyczące projektów mieszkaniowych)

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

(B) 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 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 płatności, jakich będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy. Oszacowane płatności pomniejszają 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 zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem rozpoznanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2023 przedstawiono w nocie 18. 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.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży, które miały miejsce w roku 2023 r. zostały zaprezentowane w nocie 32.

(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.

Umowy najmu zawierają element nie leasingowy opisany w pkt (D) poniżej.

Jednostka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniem jednostki - przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

(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 2023 r. wynosi 10 422 tys. zł (31 grudnia 2022 r. wynosi 28 024 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 wg stanu na 31 grudnia 2023 [tys. PLN]

Budynek	Termin realizacji	Wartość
Moje Miejsce II	2024/03	1 198
West 4 Business Hub I	2024/01	2 566
Face 2 Face II	2024/02	3 342
Moje Miejsce II	2024/02	932
Midpoint 71	2024/03	198
Midpoint 71	2024/04	231
West 4 Business Hub I	2024/06	1 410
City1	2024/09	545
Razem		10 422

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów realizacji prac wykończeniowych wg stanu na 31 grudnia 2022 [tys. PLN]

Budynek	Termin realizacji	Wartość
Fuzja Office J	04/2023	4 626
Browary GH	03/2023	12 349
Browary GH	12/2023	11 049
		28 024

(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 współzależne od Grupy 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 osiągnięte przez Grupę

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych. 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 okre-

sach 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).

(G)

Przychody ze sprzedaży mieszkań pod wynajem

W ramach sprzedaży nieruchomości zaliczanych do kategorii R4R, dot. platformy mieszkań pod wynajem, Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie 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.

Koszt własny sprzedaży [tys. PLN]

w tym koszt:	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	(890 251)	(731 755)
Usługi realizacji powierzchni w obiektach biurowych	(63 743)	(41 123)
Usługi realizacji powierzchni w centrach handlowo — rozrywkowych	(399)	(1 336)
Sprzedaż Resi4Rent	(15 126)	(9 115)
Pozostałe	(17 266)	(17 198)
Koszt własny sprzedaży, razem	(986 785)	(800 527)
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	(11)	(376)
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(63 519)	(69 698)
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(35 112)	(31 308)
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(404)	(4)
Koszt własny z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	(99 046)	(101 386)
Koszt własny sprzedaży, razem	(1 085 831)	(901 913)

Koszty według rodzaju [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Amortyzacja	(14 170)	(15 298)
Zużycie materiałów i energii	(58 520)	(51 028)
Usługi budowlane	(567 535)	(523 259)
Pozostałe usługi obce	(164 643)	(90 086)
Podatki i opłaty	(26 431)	(23 448)
Wynagrodzenia	(92 485)	(84 279)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(14 716)	(15 100)
Pozostałe koszty rodzajowe	(51 613)	(33 490)
Koszty według rodzaju, razem	(990 113)	(835 988)
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	(313 003)	(271 617)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	61 891	71 390
Koszty sprzedaży	49 412	50 038
Koszty ogólnego zarządu	105 983	84 264
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(1 085 831)	(901 913)

NOTA 21

Zysk netto z nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	9 237	(37 523)
- koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(13 576)	(6 552)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	(85 156)	26 097
- rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	333	(4 186)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 4)	(64 247)	(53 465)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 5)	(21 026)	25 033
- zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 6)	(216)	58 714
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(75 920)	(11 427)

W 2023 r. Grupa sprzedała biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie oraz nieruchomość gruntową przy ulicy Nowomiejskiej w Gdańsku. Transakcje zostały opisane w nocie 32.

W pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą głównie projektów Sagittarius Business House, MidPoint 71, West4 Business Hub I we Wrocławiu, Moje Miejsce I i II w Warszawie oraz Face2Face w Katowicach. W celu bezpośredniego uzgodnienia

pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości w skonsolidowanym rachunku zysków i strat z tą samą pozycją w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych dokonano odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w rachunku przepływów pieniężnych w okresie porównawczym.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Brain Park I i II w Krakowie, React w Łodzi, City2 we Wrocławiu oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

NOTA 22

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Rozwiązanie rezerw	2 045	7 695
Odsetki z działalności operacyjnej	6 249	3 503
Kary umowne i odszkodowania	2 818	3 382
Pozostałe	1 734	3 743
Pozostałe przychody operacyjne razem	12 846	18 323

NOTA 23

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Utworzone rezerwy	(11 186)	(3 933)
Aktualizacja wartości aktywów	(6 002)	(4 884)
Kary umowne	(561)	(1 334)
Darowizny	(657)	(1 614)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(1 076)	(165)
Pozostałe	(6 925)	(6 264)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(26 407)	(18 194)

W pozycji „Utworzone rezerwy” prezentowane są głównie rezerwy na sprawy sądowe dla projektów sprzedanych w latach ubiegłych oraz rezerwa na koszty budowy parkingu.

NOTA 24

Przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	11 096	22 072
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	6 265	17 558
Przychody z tytułu dyskonta	-	9 620
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	1 230	1 084
Pozostałe przychody finansowe	159	161
Przychody finansowe razem	18 750	50 496

NOTA 25

Koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(131 213)	(132 555)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(49 084)	(42 112)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	4 237	26 722
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(9 740)	(5 661)
Koszty z tytułu dyskonta	(735)	-
Koszty z tytułu wykupu akcji od udziałowców mniejszościowych	-	(769)
Pozostałe koszty finansowe	(587)	(325)
Koszty finansowe, razem	(187 122)	(154 699)

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 ogólnego finansowania zewnętrznego wyniosła w 2023 r. 18 821 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 8,2 proc. (w tym: na zapasy: 15 352 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 3 469 tys. zł). W 2022 r. było to 20 018 tys. zł wg rocznej stopy

kapitalizacji 8,7 proc. (w tym: na zapasy: 16 674 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 3 344 tys. zł).

Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie wyniosła w 2023 r. 1 568 tys. zł wg średniej stopy kapitalizacji 6,1 proc. - EURIBOR 1M + marża (w 2022 r. 680 tys. zł wg średniej stopy kapitalizacji 1,8 proc. - EURIBOR 1M + marża).

W pozycji koszty z tytułu podziału zysku (profit share) prezentowane są koszty, które dotyczą biurowca Moje Miejsce etap I w Warszawie oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

NOTA 26

Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Zyski/straty z tytułu zrealizowanych dodatnich/ujemnych różnic kursowych	(3 594)	(15 131)
Zyski/straty z tytułu niezrealizowanych dodatnich/ujemnych różnic kursowych	71 826	(20)
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych, razem	68 232	(15 151)

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent™)	Razem
Stan na 1.01.2022	86 656	147 099	102 981	336 737
- podwyższenie kapitałów	108 653	-	1 350	110 003
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	9 965	(9 394)	68 373	68 944
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	2 007	(3 512)	(1 505)
- rozliczenie wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu	-	(35 997)	-	(35 997)
Stan na 31.12.2022	205 274	103 715	169 192	478 181
- podwyższenie kapitałów	71 331	-	5 625	76 956
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	4 698	(952)	88 286	92 032
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	(1 412)	(3 289)	(4 701)
Stan na 31.12.2023	281 303	101 351	259 814	642 468

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

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. 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 proc. udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln euro. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2023 r. Grupa Echo Investment posiadała 30 proc. udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70 proc. 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. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

W 2022 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. dokonały proporcjonalnego podwyższenia kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. w wysokości 76,3 mln euro (Grupa EPP N.V. - 53,4 mln euro, Grupa Echo - 22,9 mln euro).

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 281 303 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 71 mln zł, które w czwartym kwartale 2023 r. zostały przeznaczone na podwyższenie kapitałów we wspólnym przedsięwzięciu. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Echo nie posiada udzielonych pożyczek do spółek Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce współkontrolowanej 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 spółkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w ak-

tywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 31 grudnia 2023 r. wynosi 13 091 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 675 284	1 811 708
Aktywa trwałe - inne aktywa finansowe	20 708	-
Aktywa obrotowe - pozostałe	13 131	10 002
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	59 987	63 049
Aktywa razem	1 769 110	1 884 759
Zobowiązania długoterminowe	845 110	1 212 748
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	678 335	1 049 091
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	166 775	163 657
Zobowiązania krótkoterminowe	59 475	60 918
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	47 739	50 753
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11 736	10 165
Zobowiązania razem	904 585	1 273 666
Kapitał własny	864 525	611 094
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	259 357	183 328
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	281 303	205 274

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny
Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów
[tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody operacyjne	121 071	115 721
Koszty operacyjne, w tym:	(50 515)	(41 474)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(7 766)	13 752
Koszty ogólnego zarządu	(2 601)	(2 413)
Koszty sprzedaży	(619)	(901)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	1 898	(264)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(44 277)	(40 415)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(44 126)	(49 089)
Zysk brutto	17 191	44 006
Podatek dochodowy	(1 532)	(10 791)
Zysk netto	15 659	33 215
Dochody całkowite razem	15 659	33 215
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku netto wspólnego przedsięwzięcia	4 698	9 965
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	4 698	9 965

Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)

15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. 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 dniu 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln euro gdzie Echo Investment zapłaciło 35,82 mln euro, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln euro.

8 czerwca 2022 r. miały miejsce następujące transakcje dotyczące tej nieruchomości:

- Grupa EPP N.V. podwyższyła kapitał we wspólnym przedsięwzięciu o 36 mln euro, a następnie odsprzedała wszystkie swoje udziały nowemu inwestorowi, tj. spółce AFI Europe N.V. (spółka w pełni zależna od AFI Properties Ltd., będącą spółką publiczną zarejestrowaną w Izraelu i notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie),
- Echo Investment i AFI Europe N.V. dokonało proporcjonalnego wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu: Echo Investment w wysokości 7,1 mln euro, natomiast AFI Europe N.V. — w wysokości 16,6 mln euro,
- Echo Investment podpisało przedwstępną umowę zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 (część wspólnego przedsięwzięcia), która jest przeznaczona pod budowę mieszkań, oraz wpłaciło zaliczkę na tę działkę w kwocie 23,7 mln euro, co stanowi 50 proc. wartości działki.

W październiku 2023 r. spółka zależna Echo Investment - Projekt Echo - 137 Sp. z o.o. dokonała zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 przeznaczoną pod budowę mieszkań na kwotę 57,8 mln zł od spółki Projekt Echo 138 Sp. z o.o.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2023 r., Grupa Echo jest posiadaczem 30 proc. udziałów, a AFI Europe N.V. 70 proc. udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe 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 2023 r. wyniosła 101 351 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. i Projekt Echo 138 Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 19 569 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - Towarowa 22

Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	591 753	585 224
Aktywa trwałe - pozostałe	8 400	6 824
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	9 637	6 752
Aktywa obrotowe	17 250	9 527
Aktywa razem	627 040	608 327
Zobowiązania długoterminowe	159 505	133 668
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	155 511	129 703
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 994	3 965
Zobowiązania krótkoterminowe	123 625	127 580
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 409	5 955
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	118 216	121 626
Zobowiązania razem	283 130	261 249
Kapitał własny	343 910	347 079
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30 proc.)	(1 822)	(409)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	101 351	103 715

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody operacyjne	60 834	1 360
Koszty operacyjne, w tym:	(57 594)	(8 822)
Amortyzacja	-	(2 074)
Koszty ogólnego zarządu	(94)	(63)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	449	(19 430)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(8 704)	(8 604)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(3 416)	(2 780)
Zysk (strata) brutto	(5 109)	(35 560)
Podatek dochodowy	1 935	2 423
Zysk (strata) netto	(3 173)	(33 137)
Dochody całkowite razem	(3 173)	(33 137)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (46,2 proc. do dnia 8 czerwca 2022 r., 30 proc. od 9 czerwca 2022 r.)	(952)	(9 394)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(952)	(9 394)

R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)

20 lipca 2018 r. Echo Investment S.A. nabyło 30 proc. udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym R4R Poland Sp. z o.o. Pozostałe 70 proc. udziałów i głosów nabyła jednostka R4R S.a.r.l. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

Zgodnie z umową, przedsięwzięcie działa jako platforma mieszkań na wynajem w Polsce. W ramach przedsięwzięcia powstały budynki z mieszkaniami na wynajem — początkowo w czterech lokalizacjach w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Na podstawie umowy Echo Investment S.A. zapewnia planowanie, projektowanie oraz usługi realizacji inwestycji, podczas gdy R4R Poland Sp. z o.o. jest samodzielnie odpowiedzialne za zarządzanie operacyjne platformą.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasilila kapitałowo spółkę R4R Poland Sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym:

- w 2018 r. o wartości 41 354 269 zł,
- w 2019 r. o wartości 9 434 700 zł,
- w 2020 r. o wartości 3 474 000 zł,
- w 2021 r. o wartości 13 149 000 zł,
- w 2022 r. o wartości 1 350 000 zł,
- w 2023 r. o wartości 5 625 000 zł.

Jednocześnie Echo Investment udzieliło R4R Poland Sp. z o.o. pożyczek:

- w 2019 r. na kwotę 77 250 728 zł,
- w 2020 r. na kwotę 35 546 700 zł,
- w 2021 r. na kwotę 74 511 000 zł,
- w 2022 r. na kwotę 7 650 000 zł,
- w 2023 r. na kwotę 31 875 000 zł.

W latach 2018 - I półrocze 2023 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska, Wołoska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puskarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychtalska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

Udział Grupy Echo Investment w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest ujmowany metodą praw własności. Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 259 814 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

Wybrane dane z sytuacji finansowej

[tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	2 290 925	1 546 604
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	869 478	666 874
Aktywa trwałe - pozostałe	32 644	59 376
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	157 737	122 753
Aktywa obrotowe - pozostałe	65 480	51 766
Aktywa razem	3 416 264	2 447 373
Zobowiązania długoterminowe	2 363 397	1 734 836
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	2 109 789	1 559 123
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	253 608	175 712
Zobowiązania krótkoterminowe	143 457	116 165
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	17 499	14 425
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	125 958	101 739
Zobowiązania razem	2 506 855	1 851 000
Kapitał własny	909 410	596 372
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30 proc.)	(13 009)	(9 720)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	259 814	169 192

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody operacyjne	134 563	82 843
Zyski z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	356 743	260 203
Koszty administracyjne związane z projektami	(35 687)	(18 899)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(26 153)	(24 479)
Amortyzacja	(510)	(96)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	3 297	1 292
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(68 195)	(19 681)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(60 177)	(19 654)
Zysk brutto	364 568	281 279
Podatek dochodowy	(70 281)	(53 369)
Zysk netto	294 287	227 910
Dochody całkowite razem	294 287	227 910
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	88 286	68 373
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	88 286	68 373

Leasing 2023

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2023 r.	57 102	13 085	10 588	329	44 052	71 031	196 187
Amortyzacja	(576)	-	-	-	(8 495)	-	(9 071)
Wycena do wartości godziwej	-	-	-	-	-	(2 833)	(2 833)
Zwiększenia	7 399	5 988	3 281	-	4 046	40 443	61 157
Zmniejszenia	(30 618)	(6 820)	-	(329)	(75)	(821)	(38 663)
Stan na 31 grudnia 2023 r.	33 307	12 253	13 869	-	39 528	107 820	206 777

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2023 r.	54 074	12 925	10 460	329	57 837	99 930	235 555
Koszt odsetkowy	2 331	805	639	-	1 795	4 565	10 135
Spląty zobowiązania wraz z odsetkami	(6 330)	(751)	(646)	-	(13 354)	(23 363)	(44 444)
Zwiększenia	7 079	3 178	3 038	-	13 262	22 703	49 260
Zmniejszenia	(26 818)	(4 536)	-	(329)	(141)	(4 548)	(36 372)
Reklasyfikacja	-	-	-	-	(19 880)	19 880	-
Stan na 31 grudnia 2023 r.	30 336	11 621	13 491	-	39 519	119 167	214 134

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
krótkoterminowe	30 336	1 056	767	-	17 419	22 519	72 097
długoterminowe	-	10 565	12 724	-	22 100	96 648	142 037

W pozycji zwiększeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu zostały wykazane głównie zawarte nowe umowy leasingu w kwocie 21 541 tys. zł, zmiany szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 15 533 tys. zł oraz modyfikacje umów leasingu w kwocie 14 118 tys. zł.

Pozycja zmniejszeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu jest związana głównie ze zmianą szacunkowych płatności leasingowych oraz sprzedażą Nieruchomości Inwestycyjnych i Zapasów.

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości	241	1 899
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym	45 426	33 608
Przychody z podnajmu (subleasingu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania	49 423	36 841

Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych wyniósł w 2023 r. 44 444 tys. zł. (w 2022 r. 31 327 tys. zł)

Szczegóły dotyczące leasingu operacyjnego zostały opisane w notcie nr 19.

Leasing 2022

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2022 r.	79 065	5 358	14 518	2 512	48 015	44 490	193 958
Amortyzacja	(950)	-	-	-	(9 109)	-	(10 059)
Wycena do wartości godziwej	-	252	-	-	-	(16 722)	(16 470)
Zwiększenia	3 618	7 475	-	-	5 318	43 786	60 197
Zmniejszenia	(24 631)	-	(3 930)	(2 183)	(172)	(523)	(31 439)
Stan na 31 grudnia 2022 r.	57 102	13 085	10 588	329	44 052	71 031	196 187

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2022 r.	74 834	5 358	14 396	2 512	61 025	66 869	224 994
Koszt odsetkowy	2 602	500	720	115	4 870	2 329	11 136
Splaty zobowiązania wraz z odsetkami	(4 290)	(200)	(726)	(116)	(13 463)	(12 532)	(31 327)
Zwiększenia	3 618	7 475	-	-	6 185	43 787	61 065
Zmniejszenia	(22 228)	(208)	(3 930)	(2 182)	(780)	(523)	(29 851)
Reklasifikacja	(462)	-	-	-	-	-	(462)
Stan na 31 grudnia 2022 r.	54 074	12 925	10 460	329	57 837	99 930	235 555

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
krótkoterminowe	54 074	2 899	726	329	19 861	18 829	96 718
długoterminowe	-	10 026	9 734	-	37 976	81 101	138 837

W pozycji zwiększeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu zostały wykazane głównie zawarte nowe umowy leasingu w kwocie 43 046 tys. zł, zmiany szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 3 984 tys. zł oraz modyfikacje umów leasingu w kwocie 7 298 tys. zł.

Pozycja zmniejszeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu jest związana głównie ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych i zapasów.

Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
— wycena instrumentów finansowych	(1 795)	(902)
— wycena nieruchomości inwestycyjnych	(70 262)	(113 230)
— udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(27 307)	(13 091)
— strata podatkowa	42 643	50 039
— zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	8 571	4 136
— zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	10 687	(2 114)
— należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(33 993)	(14 455)
— zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	3 790	1 361
— aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	20 963	9 921
— koszty z tytułu utworzonych rezerw	26 542	12 623
— MSSF 16 leasing	6 668	6 364
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	(13 463)	(13 750)
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(7 606)	(12 388)
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 649)	(12 850)
— zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	375
— pozostałe	(108)	(941)
	(46 156)	(98 901)
2. Zmiana w okresie		
— wycena instrumentów finansowych	(917)	(893)
— wycena nieruchomości inwestycyjnych	20 596	42 968
— udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(17 198)	(14 217)
— strata podatkowa	11 958	(7 396)
— zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(10 069)	4 434
— zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	10 511	12 276
— należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(6 063)	(19 013)
— zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	(1 484)	2 429
— aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	9 167	11 042
— koszty z tytułu utworzonych rezerw	2 065	13 918
— MSSF 16 leasing	(2 283)	304
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	125 540	287
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(137 992)	4 782
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(215)	201
— zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	620	788
— pozostałe	759	836
	4 996	52 745
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
— wycena instrumentów finansowych	(2 712)	(1 795)
— wycena nieruchomości inwestycyjnych	(49 666)	(70 262)
— udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(44 506)	(27 307)
— strata podatkowa	54 600	42 643
— zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(1 499)	8 571

Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
— zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	21 198	10 687
— należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(40 056)	(33 993)
— zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 306	3 790
— aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	30 130	20 963
— koszty z tytułu utworzonych rezerw	28 606	26 542
— MSSF 16 leasing	4 385	6 668
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	112 077	(13 463)
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(145 598)	(7 606)
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 864)	(12 649)
— zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	1 163
— pozostałe	651	(108)
	(41 164)	(46 156)
— z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	112 993	94 494
— zmiana w ciągu roku	18 499	20 479
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	154 154	140 651
— zmiana w ciągu roku	13 503	(32 266)

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

Grupa na 31 grudnia 2023 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 42 192 tys. zł z tytułu strat podatkowych.

Na 31 grudnia 2023 r. terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2024 (20 172 tys. zł), 2025 (20 888 tys. zł), 2026 (50 546 tys. zł), 2027 (43 338 tys. zł), 2028 (152 424 tys. zł).

Grupa na 31 grudnia 2022 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 50 735 tys. zł z tytułu strat podatkowych. Na 31 grudnia 2022 r. terminy

wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2023 (7 925 tys. zł), 2024 (60 898 tys. zł), 2025 (48 877 tys. zł), 2026 (53 064 tys. zł), 2027 (53 671 tys. zł).

W pozycji „MSSF 16 leasing” ujęto podatek odroczonego dla aktywa z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 20 604 tys. pln (31 grudnia 2022 r. w kwocie 27 342 tys. zł) oraz dla zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 16 219 tys. pln (31 grudnia 2022 r. w kwocie 20 675 tys. zł).

Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
1. Zysk brutto	178 321	219 001
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	33 881	41 611
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(7 625)	2 558
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	(1 956)	(6 560)
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności rozwiązanie	(1 033)	(1 033)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	12 344	7 657
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	1 112	2 212
Usługi finansowe ponad limit ebidta	24 507	17 968
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(1 552)	(1 630)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(282)	19 970
Podatek dochodowy z lat poprzednich	2 138	(1 080)
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(1 773)	(3 527)
Wynik okresu spółek osobowych	656	2 062
Rezerwa na sprzedaż nieruchomości	-	(14 836)
Efekt zmiany stawki podatkowej	41	(1 914)
Nierozpoznane aktywo na podatek odroczone w latach ubiegłych	-	(1 003)
Różnice razem	26 577	20 844
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:	60 458	62 455
- część bieżąca	(66 808)	(115 200)
- część odroczone	6 350	52 745

NOTA 31

Strategiczny komitet sterujący Grupy, w skład którego wchodzi Zarząd, analizuje działalność z punktu widzenia typu produktu/usługi i wyróżnia 3 segmenty: mieszkania, mieszkania na wynajem i nieruchomości komercyjne. Przychody rozpoznawane we wszystkich segmentach działalności Grupy są rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, z wyjątkiem przychodów z najmu powierzchni, które są rozpoznawane w czasie.

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10 proc. przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2023 r.

Zarówno w 2023 r., jak i 2022 r., Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

Wybrane pozycje bilansu na dzień 31 grudnia 2023 r. w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 144 456	-	-	1 144 456
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	583 505	-	-	583 505
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	642 468	-	259 814	382 654
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	112 993	77 844	-	35 149
Zapasy	1 553 824	1 461 739	-	92 085
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	813 836	442 646	508	370 682
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	148 839	-	-	148 839
Pozostała aktywa segmentów	961 917	441 147	281 260	239 510
Aktywa segmentów	5 961 838	2 423 376	541 582	2 996 881
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	1 708 806	630 194	177 256	901 356
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	900 598	197 701	63 806	639 091
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	54 122	-	-	54 122
Program motywacyjny	14 769	-	-	14 769
Zobowiązania pozostałe	162 409	78 281	13 959	70 169
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	457 377	453 373	3 000	1 004
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 053	-	-	1 053
Pozostałe zobowiązania segmentów	634 614	248 829	116	385 670
Zobowiązania segmentów	3 933 748	1 608 378	258 137	2 067 233

Wybrane pozycje bilansu na dzień 31 grudnia 2022 r. w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 094 638	32 938	-	1 061 700
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	486 625	-	-	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	478 180	-	169 192	308 988
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	94 494	53 403	22	41 069
Zapasy	1 592 886	1 505 275	656	86 956
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	941 997	271 245	237	670 515
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	355 327	-	-	355 327
Pozostałe aktywa segmentów	1 042 865	404 785	230 963	407 118
Aktywa segmentów	6 087 012	2 267 646	401 069	3 418 299
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	1 609 032	340 733	131 396	1 136 904
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	667 979	154 945	55 484	457 550
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	142 494	-	-	142 494
Program motywacyjny	4 330	-	-	4 330
Zobowiązania pozostałe	293 775	121 939	4	171 832
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	558 253	557 425	-	828
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	45 009	-	-	45 009
Pozostałe zobowiązania segmentów	959 826	448 542	668	510 615
Zobowiązania segmentów	4 280 698	1 623 584	187 552	2 469 562

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za rok 2023 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	1 573 293	1 293 422	35 409	244 462
Przychody z tytułu umów z klientami	1 397 060	1 293 212	35 409	68 439
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	176 233	210	-	176 023
Koszt własny sprzedaży	(1 085 831)	(890 262)	(15 126)	(180 443)
Zysk brutto ze sprzedaży	487 462	403 160	20 283	64 019
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	9 236	-	-	9 236
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	(85 156)	-	-	(85 156)
Odpis z tytułu utraty wartości	(6 002)	(3 489)	(373)	(2 140)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(14 170)	(5 765)	(1 162)	(7 243)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	11 096	11 408	10 302	(10 614)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(49 084)	(3 455)	(1 004)	(44 625)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(131 213)	(57 074)	(8 468)	(65 671)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	97 363	-	94 339	3 024
Zysk brutto	178 321	219 847	98 936	(140 462)

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za rok 2022 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	1 394 306	1 109 627	16 873	267 806
Przychody z tytułu umów z klientami	1 198 900	1 109 440	16 873	72 587
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	195 406	186	-	195 220
Koszt własny sprzedaży	(901 914)	(732 132)	(9 115)	(160 666)
Zysk brutto ze sprzedaży	492 393	377 495	7 758	107 140
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(37 524)	-	-	(37 524)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	26 098	-	-	26 098
Odpisy z tytułu utraty wartości	(4 884)	(961)	-	(3 923)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(15 298)	(8 048)	(811)	(6 439)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	22 072	7 589	5 864	8 618
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(42 113)	(3 505)	(644)	(37 964)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(132 555)	(45 779)	(7 826)	(78 949)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	68 677	-	69 140	(463)
Zysk brutto	219 002	206 120	61 670	(48 789)

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych

Biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt Beethove- na Projekt Echo 122 Sp. z o.o. SKA - zawarła 30 marca 2023 r. ze spółką TAL Poland Sp. z o.o. umowę sprzedaży biurowca Moje Miejsce II w Warszawie.

Wartość transakcji 44 235 tys. EUR powiększone o VAT została pomniejszona o wartość okresów bezczynszowych, obniżek czynszu, a także inne koszty, co w rezultacie dało kwotę 41 968 tys. EUR powiększoną o VAT. Kwota do zapłaty na Zamknięciu została pomniejszona między innymi o wartość prac związanych z aranżacją niewynajętych lokali w Budynku. Kwota tych prac będzie zwalniana w częściach na rzecz Sprzedającego po wynajęciu oraz realizacji prac aranżacyjnych na rzecz nowych najemców. W rezultacie, cena do zapłaty na Zamknięciu wyniosła około 40 270 tys. EUR powiększone o VAT.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji jakości Budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Jakości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na Budynek i budowlę znajdujące się na Nieruchomości. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują udzielenie na rzecz Kupującego gwarancji pokrycia przez Sprzedającego 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 nie zostały spełnione dodatkowe przesłanki (jak np. wydanie najemcom).

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami wyniosła 24 027 tys. zł.

Nieruchomość gruntowa w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt 16 — „Grupa Echo” Sp. z o.o. SKA - zawarła 13 kwietnia 2023r. ze spółką R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz w dniu 19 kwietnia 2023 r. ze spółką R4R SPV10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości w Gdańsku, przy

ul. Nowomiejskiej. Łączna wartość transakcji wyniosła 40 206 tys. zł. powiększone o VAT.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości gruntowej w 2023 r. w kwocie 9 230 tys. zł.

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu leasingu	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2023	2 419 506	235 226	90 792
Przepływy finansowe			
- wpływy	779 090	-	-
- wydatki	(505 554)	(44 444)	(192 583)
Zmiany niepieniężne	(29 515)	23 352	108 777
- naliczone odsetki	156 400	10 136	-
- wycena różnic kursowych	(82 483)	-	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(103 432)	-	-
- pozostałe zmiany leasingu	-	13 216	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki	-	-	108 777
stan na koniec okresu 31.12.2023	2 663 527	214 134	6 986
stan na początek okresu 1.01.2022	2 894 078	224 994	-
Przepływy finansowe			
- wpływy	554 772	-	-
- wydatki	(639 981)	(31 327)	(99 994)
Zmiany niepieniężne	(389 363)	41 559	190 786
- naliczone odsetki	99 962	11 136	-
- wycena różnic kursowych	15 448	-	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	865	-	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(647 807)	-	-
- pozostałe zmiany leasingu	-	30 423	-
- spłata kredytem zobowiązań **	142 169	-	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki	-	-	190 786
stan na koniec okresu 31.12.2022	2 419 506	235 226	90 792

* spłata kredytu przez nabywcę nieruchomości z pominięciem rachunków bankowych Grupy (ze środków ze sprzedanej nieruchomości)

** spłata zobowiązań poprzez zaciągnięcie kredytu z pominięciem rachunków bankowych Grupy

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów [tys. PLN]

	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów, w tym:	(364 362)	194 104
- z tytułu umów z klientami	(148 856)	(41 819)
- z tytułu zobowiązań handlowych i pozostałych	(57 948)	98 406
- z tytułu zobowiązań z tytułu pozostałych podatków	(133 490)	131 988
- z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych	(7 043)	13 950
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych	(34 523)	10 660
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji od wykonawców i otrzymanych zaliczek	17 458	(20 094)
- zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	39	1 013

Dodatkowe objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

- płatności pieniężne głównej części wraz z odsetkami.

Natomiast w ramach działalności operacyjnej klasyfikuje:

- opłaty z tytułu leasingu krótkoterminowego,
- opłaty za leasing obejmujące aktywa o niskiej wartości oraz
- zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu.

Informacje o instrumentach finansowych

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.

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2023	Wartość bilansowa na 31.12.2022
Aktywa finansowe				
Udzielone pożyczki długoterminowe	8	Zamortyzowany koszt	263 442	319 236
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	8	Zamortyzowany koszt	38 392	15 327
Należności handlowe i pozostałe	10	Zamortyzowany koszt	250 351	315 465
Pochodne instrumenty finansowe	13	Wartość godziwa przez wynik	11 065	26 617
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14	Zamortyzowany koszt	873 566	1 030 911
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17	Zamortyzowany koszt	1 794 915	1 554 491
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	17	Zamortyzowany koszt	11 457	15 706
Pochodne instrumenty finansowe	18	Wartość godziwa przez wynik	772	-
Zobowiązania handlowe i pozostałe	18	Zamortyzowany koszt	270 405	343 276
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	Wycena poza zakresem MSSF 9	214 133	235 555
Kredyty i pożyczki	17	Zamortyzowany koszt	857 155	849 309

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:

- w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco

od momentu początkowego ujęcia danego instrumentu, lub

- 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 oraz jeżeli wystąpiło zdarzenie niewypłacalności (default), które jest identyfikowane po upływie 90 dni od daty wymagalności.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR. W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instru-

menty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 1 stycznia 2021 r. wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Grupy i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR - WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027.

Określając przyszłą oczekiwaną stratę kredytową, Grupa uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Grupa zastosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności w ramach zakresu przewidzianego w MSSF 9. 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. 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. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo Investment

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa [tys. PLN]	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			[tys. EUR]	[tys. PLN]		
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Katowice, ul. Kościuszki	542 692	50 675	33 000	Santander Bank Polska S.A.	w związku z finansowaniem galerii Libero w Katowicach
				9 000		
			50 675	20 850	BNP Paribas Bank Polska S.A.	
				9 000		
Echo - Arena Sp. z o.o.	Kraków, Al.Pokoju / ul. Fabryczna	415 522	131 120	119 100	Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu Brain Park I i II w Kra- kowie
				18 000		
Fianar Investments Sp. z o.o	Kraków, ul. Kapelanka	138 142	31 005		Topaz Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych w związku z trans- akcją zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Kapelanka
			5 704		Pearl Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych w związku z trans- akcją zakupu nieruchomości w Poznaniu i Łodzi
			5 070			
React - Dagnall Sp. z o.o. Sp. K.a.	Łódź / React I	134 545	27 150	10 050	Bank Pekao S.A.	na rzecz PEKAO S.A. w zwią- zku z finansowaniem projektu React I
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław / City Forum 2	148 839	35 200	24 000	Bank Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu City Forum 2
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków, ul. Żelazna / ul. Kątowa	16 447	120 000*		Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawar- tym przez PE 129 Sp. z o.o.
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław, ul. Swobodna	57 100				
Villea Investments Sp. z o.o	Kraków, ul. Wita Stwosza	70 580				
Razem		1 524 206				

* Hipoteka o tej wartości dotyczy zarówno nieruchomości inwestycyjnych, jak i zapasów łącznie, nie należy traktować tych kwot osobno.

Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo Investment

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa [tys. PLN]	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			[tys. EUR]	[tys. PLN]		
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Wrocław, ul. Góralska (etap 2)	24 870		120 000	Bank PKO BP S.A.	w związku z kredytem w ra- chunku bieżącym udzielonym Archicom S.A.
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław / Awipolis bud L6aL7L8 - etap 4, bud L6b - etap 4a	30 129				
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocław / Sady nad Zieloną bud 2a, 2b	34 714				
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław / Iwiny Rado- mierzyce	40 025				
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Warszawa / Postępu	58 494				
Archicom Residential Sp. z o.o.	Wrocław, Kępa Mieszcząńska (bud. KM4,KM6), ul. Dmow- skiego	128 194				
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o. SKA	Warszawa, al. KEN	98 202	120 000*		Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawar- tym przez PE 129 Sp. z o.o.
Razem		414 628				

* Hipoteka o tej wartości dotyczy zarówno nieruchomości inwestycyjnych, jak i zapasów łącznie, nie należy traktować tych kwot osobno.

CZĘŚĆ 3

Informacje

o sprawozdaniach finansowych Grupy



Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2023 r. wchodziły 164 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 39 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez trzy podmioty w 100 proc. zależne, spółki: DKR Echo Investment Sp. z o.o., DKR Echo Invest S.A. oraz DKRA Echo Sp. z o.o. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2023 r. posiadało

74,04 proc. akcji uprawniających do 76,53 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k., oraz Archicom Asset Management Sp. z o.o. które działają jako centra księgowe i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach — przede wszystkim w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie czy planowanego projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
3	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
4	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
5	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
8	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
9	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
11	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
13	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
14	Opolska Business Park — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Pudsey Sp. z o.o.
15	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.
19	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
20	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
21	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
22	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
23	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
25	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
29	Park Rozwoju III— Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
30	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
31	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
35	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Szczecin	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.
41	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. SKA
51	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.K.
52	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
56	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo - Arena Sp. z o.o.
59	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
62	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
63	Q22 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
64	Sagittarius - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
65	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
66	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
67	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
68	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
69	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
70	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
71	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
72	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
74	RPGZ IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	DKR Echo Invest S.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	DKRA Echo sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Archicom S.A.	Wrocław	74,04%	Echo Investment S.A./DKR Echo Investment Sp. z o.o.
85	Archicom Residential Sp. z o. o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
86	Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
87	Archicom Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
88	Archicom Consulting Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
89	Archicom Stabłowice Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting sp. z o.o.
90	Archicom Jagodno 5 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
91	Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
92	Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Holding sp. z o.o.
93	Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
94	Archicom Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Nieruchomości sp. z o.o.
95	Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
96	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
97	Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
98	Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
99	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
100	Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
101	Archicom Nieruchomości 10 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting sp. z o.o.
102	Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
103	Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
104	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
105	Archicom Poznań Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
106	Archicom Nieruchomości 17 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.
107	Archicom Nieruchomości 18 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
108	Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
109	Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Altona Investments sp. z o.o.
110	Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
111	Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
112	Archicom Gdańsk Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
113	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 sp. z o.o.
114	Archicom Holding Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting sp. z o.o.
115	Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
116	Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
117	Archicom Jagodno Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
118	Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
119	Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
120	Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
121	Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
122	TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
123	Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
124	Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
125	Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting sp. z o.o.
126	Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
127	Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
128	Archicom Investment Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
129	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	AD Management sp. z o.o.
130	AD Management Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Consulting sp. z o.o.
131	Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
132	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
133	Archicom Fin Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
134	Pl6 Inowrocławska Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
135	Altona Investments Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.
136	Archicom RW Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
137	Archicom Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
138	Archicom Łódź Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
139	Archicom Warszawa sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
140	Mioga Investment sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
141	Archicom Advisory Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
142	Archicom Services Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
143	Himawari Investment Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
144	Karensansui Warsaw Investment Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
145	Archicom Doxent Investments Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
146	Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
147	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	74,04%	Archicom S.A.
148	Archicom Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
149	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	74,04%	Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o.
150	Galeria Nova - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	74,04%	Archicom Projekt 127 Sp.z o.o.
151	Archicom Gosford Investments Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
152	Archicom Perth Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
153	Archicom Potton Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
154	12 - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	74,04%	Archicom S.A.
155	Archicom Projekt 127 Sp.z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
156	Archicom Projekt 136 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
157	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	74,04%	Archicom Projekt 136 sp. z o.o.
158	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
159	Archicom Senja 2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.
160	ZAM - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	74,04%	Perth Sp. z o.o.
161	Archicom Bowen Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.K.
162	Archicom Projekt 139 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
163	Issogne Sp. z o.o.	Warszawa	74,04%	Archicom S.A.
164	RPGZ XXXI Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.

Jednostki współzależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
Galeria Młociny				
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.
Towarowa 22				
3	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	30%	Strood Sp. z o.o.
4	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
5	Torelia Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Strood Sp. z o.o.
Resi4Rent				
6	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
7	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
11	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
12	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
13	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
14	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
15	R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
16	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
17	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

Jednostki współzależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
18	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
19	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
20	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
21	Pimech Invest Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
22	M2 Hotel Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
23	R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
24	R4R Kraków JPil Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
25	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
26	R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
27	M2 Biuro Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
28	R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
29	Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	Gdańsk	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
30	R4R SPV 10 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
31	Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
32	Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	Kraków	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
33	R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
34	Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
35	Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	Kraków	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
36	Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	Poznań	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
37	Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
38	R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
39	Hotel Warszawa Wołoska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w 2023 r.

Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Mioga Investment Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	14.03.2023	5 000
Archicom Warszawa Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	24.03.2023	10 000
DKRA Echo Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. (tym samym nabycie pakietu akcji Archicom S.A. stanowiącego 8,31 proc. kapitału zakładowego)	18.04.2023	50 000
Archicom Advisory Services Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	15.06.2023	10 000
Karensansui Warsaw Investment Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	15.06.2023	5 000
Himawari Investment Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	11.07.2023	5 000
Archicom Services Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	21.07.2023	5 000
RPGZ XXXI Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	26.10.2023	5 000
Issogne Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	10.11.2023	50 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	2.02.2023	5 000
Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	23.02.2023	50 000
Projekt Echo 104 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	28.02.2023	50 000
Oxygen — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	8.03.2023	96 200
Bełchatów — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	31.03.2023	85 230
DKR Echo Invest S.A.	Połączenie z DKR Echo Investment Sp. z o.o.	27.11.2023	9 816 050
DKRA Echo Sp. z o.o.	Połączenie z DKR Echo Investment Sp. z o.o.	27.11.2023	50 000
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	1.12.2023	30 000
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	21.12.2023	30 000
Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	21.12.2023	100 000

Najistotniejsza zmiana, jaka miała miejsce w Grupie Kapitałowej Echo Investment w roku 2023, dotyczyła nabycia spółki Issogne Sp. z o.o.. 10 listopada 2023 r. Archicom S.A. zawarł ze spółką Dom Development S.A. umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spół-

ce Issogne Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów.

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Nabyte Aktywa

Aktywa obrotowe	
Należności z tytułu pozostałych podatków	5 111
Należności handlowe i pozostałe	29 491
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113
	34 715
Aktywa razem	
	34 715
Nabyte Zobowiązania	
Zobowiązania krótkoterminowe	
Pożyczki *	27 402
	27 402
Zobowiązania razem	
	27 402
Przekazana zapłata	
	34 715

* Pożyczka od Grupy, bez wpływu na rozliczenie nabycia

02

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 (w części 07 od - Zarządzanie ryzykiem finansowy dokonano aktualizacji noty „Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych” w okresie porównawczym).

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, z wyjątkiem zysków i strat kursowych dotyczących kosztów odsetek w zakresie w jakim odsetki te podlegają kapitalizacji w wartości aktywa, które ujmuje się w wartości bilansowej aktywa.

W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż zł. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na zł 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 dnia transakcji — w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dnia 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 wykorzystania 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. zł (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.

Grupa stosuje liniową metodę amortyzacji oraz stawki amortyzacyjne: metoda renty wieczystej, albo przez okres objęty użytkowaniem w zależności od umowy.

W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nieleasingowego 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 stopą leasingu, a jeśli nie jest ona dostępna to krańcową stopą oprocentowania długu 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 okres leasingu odzwierciedla skorzystanie przez leasingobiorcę 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,
- 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 zmiennej 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 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.

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/wydanymi decyzjami 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, niewycenienia 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

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

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 opera-

cyjny. 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 liniowo 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 w okresie leasingu 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 wykazanych w tabeli poniżej, które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności.

Rzeczowe aktywa trwałe	Stawki amortyzacyjne
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,3% - 1,5%
Budynki	2,5%-4,5%
Urządzenia techniczne i maszyny	10% - 60%
Środki transportu	20,00%
Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	4,5%-20%

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.

Wartości niematerialne

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

wytworzenia pomniejszonych o umorzenie (za wyjątkiem aktywów, które mają nieokreślony okres użytkowania) i odpisy z tytułu utraty wartości. Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki amortyzacyjne od 2,5 proc. do 50 proc., które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową.

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

W przypadku identyfikacji wśród przejętych aktywów znaku towarowego Zarząd ocenia, czy wartość niematerialna jest o określonym lub nieokreślonym okresie użytkowania. Wartość niematerialna o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlega amortyzacji. Grupa przeprowadza analizę pod kątem ewentualnej utraty wartości poprzez porównanie wartości bilansowej znaku towarowego z jego wartością odzyskiwalną, nie rzadziej niż raz w roku, a ewentualne odpisy aktualizujące wartość znaku towarowego obciążają bieżący wynik finansowy Grupy.

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.

Ponadto Grupa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości nabyte w celu realizacji w przyszłości projektów deweloperskich, które obecnie generują istotne przychody z czynszów. Prezentacja w ramach nieruchomości inwestycyjnych jest do momentu rozpoczęcia projektu deweloperskiego i wyburzenia tej nieruchomości.

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 Gru-

py, 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 rachunku zysków i strat 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 proc. budżetu inwestycji,
- wynajęcie co najmniej 20 proc. 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 jest cena, którą otrzymanoby za sprzedaż składnika aktywów lub zapłaconoby za przeniesienie zobowiązania w trans-

akcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. 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 ramach wyceny nieruchomości do wartości godziwej Grupa szacuje powierzchnię, która przez pewne okresy pozostaje niewynajęta.

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 i kiedy zostaną spełnione kryteria MSSF 5. Wynika to z przyjętej strategii Grupy Echo Investment, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia 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 wysoce 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.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej zgodnie z MSR 40, po przeklasyfikowaniu do aktywów przeznaczonych do sprzedaży nadal wycenianie są wg wartości godziwej i jednocześnie wyłączone są z zasad wyceny wg MSSF 5.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary. Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako grunty a grunty przeznaczone pod zabudowę Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Cykl operacyjny to okres średnio około 5 lat, indywidualnie szacowany dla każdego projektu, składający się z 2 faz: (1) etap przygotowawczy (obejmujący uzyskanie niezbędnych uzgodnień administracyjnych, pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę czy sporządzenia koncepcji architektonicznej i projektu) trwający najczęściej do 3 lat oraz następnie (2) etap budowy trwający od momentu zakończenia etapu przygotowawczego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Projekty znajdujące się w cyklu operacyjnym (1 lub 2 etap) prezentowane są w aktywach krótkoterminowych w pozycji Zapasy (Produkcja w toku), a projekty wykraczające poza cykl operacyjny w aktywach długoterminowych w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. Indywidualna ocena każdego projektu, pod kątem spełnienia zasad klasyfikacji, dokonywana jest na każdy dzień bilansowy. 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. Towary zawierają grunty przeznaczone do sprzedaży.

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 jest uzyskana na podstawie rynkowych cen transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. 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.

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 z instrumentów finansowych o takim samym rodzaju i ryzyku, jako obowiązującą metodę rozchodu w zakresie instrumentów finansowych.

Jeżeli renegotiacja lub innego rodzaju modyfikacja umownych przepływów pieniężnych generowanych przez składnik aktywów finansowych skutkuje jego wyksięgowaniem zgodnie z MSSF 9, zmodyfikowany instrument traktuje się jako nowy. W przypadku renegotiacji lub innej modyfikacji umownych przepływów pieniężnych generowanych przez dany składnik aktywów, która nie powoduje wyksięgowania, Grupa przeszacowuje wartość bilansową brutto tego składnika aktywów finansowych (tj. kwotę jego zamortyzowanego kosztu przed uwzględnieniem odpisu na straty kredytowe). Przeszacowanie polega na zdyskontowaniu nowych oczekiwanych umownych przepływów pieniężnych (po modyfikacji) przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wynikającą z przeliczenia różnicę ujmuje się jako zysk/stratę w wyniku finansowym. Od tego momentu Grupa ocenia, czy ryzyko kredytowe danego instrumentu finansowego znacząco wzrosło po jego początkowym ujęciu, porównując ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego (na zmodyfikowanych warunkach) z ryzykiem na moment początkowego ujęcia (na warunkach sprzed modyfikacji).

Należności

Należności handlowe i pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe 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 przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych. 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 Instrumenty dłużne utrzymywane w celu pozyskania umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”).

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 (za okres ostatnich 5 lat skorygowanych o wartość pieniądza w czasie oraz informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych) 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. Zaklasyfikowanie

składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa.

Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

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.

Jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu tego instrumentu finansowego w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym.

Znaczący wzrost następuje po dokonaniu analiz sytuacji finansowych podmiotów, którym Grupa udzieliła pożyczek, w szczególności:

- prognoz finansowych oraz wartości godziwej posiadanych nieruchomości, oraz informacji na temat projektów inwestycyjnych prowadzonych przez te spółki,
- analizy wartości kapitałów tych spółek i jego zmian w analizowanych okresach,
- analizy wyników finansowych.

W przypadku wzrostu ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, oczekiwane straty kredytowe kalkulowane są w całym okresie życia danego instrumentu finansowego.

Grupa kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono pożyczek oraz dla których wyemitowano obligacje i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

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 analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

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 (IRSy) bądź w zyskach/stratach z tytułu pochodnych instrumentów (Forwardy), zaś w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności operacyjnej (forwardy) i finansowej (IRSy).

Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe (do 3 miesięcy od daty założenia), a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o narosłe odsetki. Grupa ocenia na dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu 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

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 średniego NBP. Linia kredyty, obligacje, pożyczki obejmuje także Zobowiązania z tytułu profit share, a zmiana wyceny ujmowana jest jako koszt odsetkowy, w okresie kiedy ta zmiana nastąpiła. Profit share jest integralną

częścią pożyczki co wynika z postanowień umownych. Pożyczka wraz z należnymi dodatkowymi odsetkami stanowi udział pożyczkodawcy w pożyczkobiorcy, który podlega wykupowi w momencie sprzedaży projektu (lub w ostatecznym terminie zapadalności).

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 oraz bankowego monitora.

Zobowiązania pozostałe

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.

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego i pozostałych podatków obejmują zobowiązania Grupy wynikające z rozrachunków publicznoprawnych czyli w głównej mierze z tytułu podatków: dochodowy, VAT, od nieruchomości, ubezpieczeń społecznych itd.

W zobowiązaniach z tytułu dywidend Grupa prezentuje niewypłacone na dzień bilansowy dywidendy dla akcjonariuszy.

Grupa ma zobowiązania z tytułu kaucji od wykonawców, które stanowią formę zabezpieczenia należytego wykonania robót przez wykonawców oraz dotrzymania przez nich okresu gwarancyjnego bądź służą do pokrycia ewentualnych kosztów wynikających z niewywiązania się przez nich z powyższego. Kaucje są dyskontowane na dzień bilansowy w oparciu o datę zapadalności i stopę dyskontową przyjętą na dzień księgowania kaucji. Dyskonto jest odnoszone na wartość zapasów, jeśli spełnia kryteria kapitalizacji.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami obejmują wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych oraz wpłaty zwolnione z tych rachunków. Zobowiązania z tytułu umów z klientami prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W ramach tych zobowiązań Zarząd nie identyfikuje istotnego elementu finansowania.

Umowy wystawionych gwarancji finansowych

Grupa wycenia udzielone gwarancje finansowe po początkowym ujęciu według wyższej z następujących wartości:

- (i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz
- (ii) początkowo ujętej kwoty w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

Zgodnie z zasadami MSSF 9 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). Tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez wskaźnik defaultu (ustalonego w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono gwarancji 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. W momencie rozpoczęcia leasingu (poza transakcją leasingu zwrotnego) aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu są sobie równe, nie występuje zatem różnica przejściowa i nie jest tworzony podatek odroczony. W trakcie okresu leasingu powstaje różnica pomiędzy wartością aktywa a zobowiązaniem leasingowym. Grupa

nalicza odroczony podatek dochodowy na różnicy między tymi wartościami. Podejście to ma na celu odzwierciedlenie związku między aktywem z tytułu prawa do użytkowania a zobowiązaniem z tytułu leasingu oraz ujęcie podatku odroczonego na podstawie łącznych różnic przejściowych. Ta metoda zapewnia efektywną stawkę podatkową, która lepiej odzwierciedla ekonomikę całej transakcji leasingu. Zgodnie z ostatnimi zmianami w zakresie MSR 12, Grupa ujmuje, opisane powyżej różnice przejściowe, w szyku rozwartym w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 odwrócić się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia.

Kapitał własny

Grupa posiada następujące rodzaje kapitału własnego:

- kapitał zakładowy,
- kapitał zapasowy,
- zyski zatrzymane,
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych,
- kapitały udziałowców niekontrolujących.

Kapitał zakładowy (akcyjny) wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS.

W kapitale zapasowym ujmowane są różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną ze sprzedaży akcji

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Grupy.

W ramach zysków zatrzymanych Grupa ujmuje zysk (stratę) netto za bieżący rok obrotowy oraz niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z roku obrotowego i lat ubiegłych,

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych — Grupa ujmuje różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu na walutę polską poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej jednostki zagranicznej.

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.

Grupa tworzy rezerwy na niewykorzystane urlopy pracowników. Rezerwa jest kalkulowana raz na kwartał. Rezerwa jest szacowana dla każdego pracownika indywidualnie, jako iloczyn wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS, będące kosztem pracodawcy oraz dni przysługującego, a niewykorzystanego urlopu na dzień bilansowy, na który liczona jest rezerwa. Rezerwy na niewykorzystywane urlopy prezentowane są w pozycji rezerwy krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a zmiana wartości rezerwy w okresie odnoszona jest w koszty wynagrodzeń.

Grupa tworzy rezerwy na odprawy emerytalne. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo w momencie przejścia pracownika na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz o rotacji zatrudnienia

oparte są na danych historycznych. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Grupa tworzy rezerwy na naprawy gwarancyjne. Rezerwa jest tworzona co kwartał, na danym projekcie w momencie oddania do użytkowania - docelowo na okres 5-ciu lat. Wartość rezerwy jest kalkulowana jako iloczyn wartości kosztów realizacji projektu oraz współczynnika poziomu rezerwy. Współczynnik ten jest ustalany na bazie historycznych danych. Wyjściowa kwota rezerwy każdego kwartału jest korygowana o poniesione już nakłady na realizację napraw. Grupa prowadzi co kwartał analizę poniesionych oraz przyszłych nakładów na poszczególnych projektach. Jeśli wyjściowa kwota rezerwy skorygowana o poniesione nakłady jest mniejsza od zakładanej przez dział serwisu gwarancyjnego wartości napraw, to wówczas wysokość rezerwy jest wartością podaną przez wspomniany dział. Skutki wyceny rezerwy są ujmowane w Rachunku Zysków i Strat w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

Grupa prezentuje powyższe rezerwy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na rezerwy długoterminowe i rezerwy krótkoterminowe.

Płatności w formie akcji

W transakcjach płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych Grupa wycenia nabyte usługi i zaciągnięte zobowiązanie w wartości godziwej zobowiązania. Do czasu, gdy zobowiązanie zostanie uregulowane, Grupa na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a także na dzień rozliczenia wycenia zobowiązanie w wartości godziwej, a ewentualne zmiany wartości ujmuje w zysku lub stracie danego okresu.

03

Metody ustalania wyniku finansowego

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 przyręczzonego 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 oczekiwaniami jednostki — będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyręczonych 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 proc. 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 oraz końcowych obmiarów powierzchni, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Premie osób zatrudnionych na umowie o pracę (innych niż kierownicy biur sprzedaży), zajmujących się sprzedażą

mieszkań na danej inwestycji mieszkaniowej podlegają aktywowaniu na zapasy w okresie do dnia oddania danej inwestycji mieszkaniowej do użytkowania.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmowane są w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością inwestycyjną kupującemu, co ma miejsce gdy prawnie przeniesiono własność i wydano nieruchomość kupującemu.

Grupa analizuje czy umowa sprzedaży zawiera kilka obowiązków świadczenia. Zwykle umowa sprzedaży może zawierać następujące obowiązki świadczenia:

- sprzedaż nieruchomości,
- wykonanie prac aranżacyjnych (fit out) oraz innych prac wykończeniowych po przeniesieniu kontroli nad nieruchomością na kupującego,
- wykonanie usługi pośrednictwa w najmie nieruchomości (szukanie klientów na najem).

Do poszczególnych obowiązków świadczeń Grupa alokuje ceny transakcyjne na bazie ich proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wraz z kosztami ich sprzedaży są prezentowane w pozycji „Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat.

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży usług (wykonanie prac aranżacyjnych oraz usługi pośrednictwa w najmie) w okresie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa mierzy stopień zaawansowania usługi na bazie zaawansowania wykonywanych świadczeń/prac.

Grupa działa jako principal w odniesieniu do wszystkich tych świadczeń i wykazuje z tytułu ich wykonania koszt własny i przychód w okresie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Element ceny transakcyjnej alokowany do wykonania prac aranżacyjnych (fit out) oraz innych prac wykończeniowych, po przeniesieniu kontroli nad nieruchomością na

kupującego oraz wykonanie usługi pośrednictwa w najmie nieruchomości (szukanie klientów na najem) jest ujmowana jako zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Dotyczy to również sytuacji potencjalnych obniżek czynszu oraz udzielonych wakacji beczynszowych.

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 sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

W ramach kosztu własnego sprzedaży Grupa ujmuje rezerwy na naprawy gwarancyjne.

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, pomniejszone o środki wpłacone przez klientów. W przypadku leasingu aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe).

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. Rozpoczęcie aktywowania kosztów odbywa się w sytuacji, gdy nie jest oczekiwana istotna różnica w czasie między rozpoczętymi czynnościami administracyjnymi a rozpoczętymi pracami budowlanymi. Do działań takich nie zalicza się jednak utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów. Grupa kończy aktywowanie kosztów finansowych w momencie gdy składnik aktywów jest oddany do użytkowania.

Konsolidacja jednostek zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co ma miejsce wtedy, kiedy Spółka sprawuje władzę nad jednostką, podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów, posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich zwrotów.

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 odpowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

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 przejęcia Grupa rozważa, czy nabycie stanowi nabycie przedsięwzięcia czy też nabycie składnika aktywów. Grupa analizuje czy nabycie spełnia definicję przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 3. W szczególności Grupa wykonuje test koncentracji umożliwiający uproszczoną ocenę tego, czy nabyty zespół działań i aktywów nie stanowi przedsięwzięcia. Pozytywny wynik testu koncentracji oznacza, że nabycie nie stanowi przedsięwzięcia i nie jest wymagana żadna dodatkowa ocena. Wynik testu koncentracji jest pozytywny, jeżeli zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym, możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub w grupie podobnych, możliwych do zidentyfikowania aktywów. Negatywny wynik powoduje koniecz-

ność przeprowadzenia szczegółowej analizy czy nabycie spełnia definicję przedsięwzięcia.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę, z wyjątkiem nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, rozlicza się według metody przejęcia. 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 kwotę 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 wspólne ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą wspólnemu nadzorowi. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące nadzór 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 28. 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.

Grupa udziela pożyczek jednostkom w ramach wspólnych przedsięwzięć, których spłata jest planowana zgodnie z terminem wynikającym z zawartych umów.

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:

- sprzedaż mieszkań (sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych),

- sprzedaż nieruchomości - Resi4Rent (sprzedaż nieruchomości zaliczanych do kategorii R4R, dot. platformy mieszkań pod wynajem),
- udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności — Resi4Rent),
- nieruchomości komercyjne (centra handlowe i biurowce — najem i sprzedaż usług oraz pozostałe usługi — usługi dla zewnętrznych kontrahentów — księgowo, leasingowe, deweloperskie).

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, 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 nocie 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.

04

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2023 r.:

Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9”

(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)

Data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. i później.

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” — Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” — Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 7 maja 2021 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r.

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2023 r.

05

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” — Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

Zmiany do MSSF 16 „Leasing” — zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 31 grudnia 2022 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzenia tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” — Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

Zmiany do MSR 7 “Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 “Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców”

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później.

Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Zmiany do MSR 12 “Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa — Modelowe Zasady Drugiego Filaru”

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później.

Zmiany do MSR 21 “Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

06

Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy

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 w budowie / Nieruchomości inwestycyjne / Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane klientom przez spółki wchodzące w skład Grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 2 i 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami.

Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji. 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 indywi-

dualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu.

Wartość godziwa nieruchomości skomercjalizowanych niemal w 100 proc. 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.

W polityce rachunkowości, w części O2 „Podstawowe zasady rachunkowości”, zostały opisane warunki, po których niespełnieniu nieruchomość inwestycyjna nie jest wyceniana do wartości godziwej.

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na 31 grudzień 2023 r.:

Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra handlowe	1	545 792	metoda dochodowa	39,1	7,00%	7,50%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	15 123	-5 002	-23 735
							0,0%	20 327	0	-18 922
1%	25 530	5 002	-14 109							
Biura	4	723 236	metoda dochodowa	58,3	6,75% - 7,61%	7,25% - 8,00%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	23 411	-7 909	-37 016
							0,0%	31 637	0	-29 401
1%	39 863	7 909	-21 786							
City Space	4	97 475	metoda dochodowa	34,9		7,37%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	-425	-975	-1 518
							0,0%	555	0	-549
1%	1 535	975	420							
Biura		12 021	metoda porównawcza							
Pozostałe nieruchomości		498 275	wg kosztu wytworzenia							
Razem		1 876 801								

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na 31 grudzień 2022 r.:

Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra handlowe	1	595 400	metoda dochodowa	42,2	7,00%	7,50%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	16 178	-5 593	-25 860
							0,0%	21 990	0	-20 471
1%	27 803	5 593	-15 082							
Biura	5	756 676	metoda dochodowa	75,9	6,75% - 7,50%	7,25% - 8,00%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	29 624	-10 407	-47 619
							0,0%	40 438	0	-37 590
1%	51 252	10 407	-27 562							
City Space	4	71 032	metoda dochodowa	25,1		7,37%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	-310	-710	-1 106
							0,0%	404	0	-400
1%	1 119	710	306							
Biura		12 269	metoda porównawcza							
Centra - Aktywo z tytułu prawa do użytkowania		3 101								
Biura - Aktywo z tytułu prawa do użytkowania		7 629								
Pozostałe nieruchomości		490 485	wg kosztu wytworzenia							
Razem		1 936 590								

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 583 506 tys. zł. i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (114 168 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (469 338 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2023				
Biura	-	-	114 168	114 168
Razem	-	-	114 168	114 168

* Poziom 1 — notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów

** Poziom 2 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne

*** Poziom 3 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2023				
Biura	114 168	metoda dochodowa	7,25%	6,75%
Razem	114 168	-		

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2022 r. wyniosła 486 625 tys. zł. i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (65 344 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (421 281 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2022				
Biura	-	-	65 344	65 344
Razem	-	-	65 344	65 344

* Poziom 1 — notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów

** Poziom 2 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne

*** Poziom 3 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2022				
Biura	65 344	metoda dochodowa	7,25%	6,75%
Razem	65 344			

Poniżej w tabeli zostały przedstawione podstawowe informacje dla projektów biurowych w budowie na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	3,2	140,9	19%	III kw. 2023	II kw. 2025
Fuzja IO1 & IO3 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	1,6	88,4	55%	I kw. 2022	IV kw. 2024
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,5	261,7	22%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	12%	III kw. 2024	III kw. 2026
Razem	77 600	15	714			

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 1 144 456 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 115 519 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (28 937 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2023				
Centra handlowe	-	-	545 792	545 792
Biura	-	12 091	460 160	472 251
Biura — City Space	-	-	97 475	97 475
Razem	-	12 091	1 103 428	1 115 519

* Poziom 1 — notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów

** Poziom 2 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne

*** Poziom 3 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2023				
Centra handlowe	545 792	metoda dochodowa	7,50%	7,00%
Biura	460 160	metoda dochodowa	7,25% - 8,00%	6,75% - 7,61%
Biura — City Space	97 475	metoda dochodowa	8,97%	-
Biura	12 091	metoda porównawcza	-	-
Razem	1 115 519			

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2022 r. wyniosła 1 094 638 tys. zł. i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 061 255 tys. zł.) oraz pozostałych nieruchomości (33 383 tys. zł.) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej:

Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2022				
Centra handlowe	-	-	598 500	598 500
Biura	-	10 869	380 855	391 724
Biura — City Space	-	-	71 032	71 032
Razem	-	10 869	1 050 386	1 061 255

* Poziom 1 — notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów

** Poziom 2 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne

*** Poziom 3 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2022				
Centra handlowe	598 500	metoda dochodowa	7,50%	7,00%
Biura	380 855	metoda dochodowa	7,25% - 8,00%	6,75% - 7,50%
Biura — City Space	71 032	metoda dochodowa	9,16%	-
Biura	10 869	metoda porównawcza	-	-
Razem	1 061 255			

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 148 839 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianej w wartości godziwej (148 839 tys. zł).

Poniższa tabela przedstawia analizę aktywów przeznaczonych do sprzedaży wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2023				
Biura	-	-	148 839	148 839
Razem	-	-	148 839	148 839

* Poziom 1 — notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów

** Poziom 2 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne

*** Poziom 3 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2023				
Biura	148 839	metoda dochodowa	7,25%	6,75%
Razem	148 839			

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 31 grudnia 2022 r. wyniosła 355 327 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (319 506 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (35 821 tys. zł), wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa (dotyczy nieruchomości gruntowej przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku).

Poniższa tabela przedstawia analizę aktywów przeznaczonych do sprzedaży wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2022				
Biura	-	1 400	318 106	319 506
Razem	-	1 400	318 106	319 506

* Poziom 1 — notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub pasywów

** Poziom 2 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe najniższego poziomu, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne

*** Poziom 3 — techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ustalenia wartości godziwej, są nieobserwowalne

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenianych w wartości godziwej są następujące:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2022				
Biura	318 106	metoda dochodowa	7,25% - 7,65%	6,75% - 7,15%
Biura	1 400	metoda porównawcza	-	-
Razem	319 506			

Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 31 grudnia 2023 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 21 448 tys. zł.

Na 31 grudnia 2022 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 46 760 tys. zł.

Zapasy

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

analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego, 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

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, bazując na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak kursy walutowe, stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych.

Na 31 grudnia 2023 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. Grupa zalicza pochodne instrumenty typu forward i opcji do drugiego poziomu w hierarchii wartości godziwej.

Aktywo z tytułu odroczonego 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 podatku 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 odzwierciedlającej koszt finansowania podobnego aktywa na analogiczny okres. Średnioważona stopa IBR użyta do

dyskontowania wartości zobowiązania leasingowego na 1 stycznia 2019 r. wyniosła 5,73 proc.

Szacunkowy okres użytkowania znaku towarowego

Zgodnie z MSR 38 par. 88 Grupa oceniła, czy znak towarowy „Archicom” jako składnik wartości niematerialnych, który powstał w wyniku transakcji przejęcia przedsiębiorstwa i został wyceniony na dzień przejęcia w 2021 r. na kwotę 67 mln zł, ma nieokreślony czy ograniczony okres użytkowania. Nieokreślony nie oznacza „nieskończony” (MSR 38 par. 91), ale po prostu oznacza, że w oparciu o odpowiednie czynniki, na dzień wyceny, nie ma możliwości do przewidzenia ograniczenia okresu, w którym oczekuje się, że składnik aktywów będzie generował wpływ pieniężny netto jednostce. W szczególności w ocenie przyjętego okresu wzięto pod uwagę, że Grupa Echo jest właścicielem i kontroluje markę „Archicom”; nie istnieją przesłanki, które ograniczałyby okres korzystania z tej marki przez Grupę Echo i planuje używać marki bezterminowo oraz nie istnieją inne czynniki, które ograniczałyby okres użytkowania marki. Dodatkowo, w ocenie Zarządu nie ma przewidywalnego limitu czasu używania tej marki, znak towarowy jest rozpoznawalny na rynku wrocławskim, a który posiada istotny udział z tendencją rosnącą, nie przewiduje się technicznego, technologicznego ani handlowego starzenia się marki, ponieważ Grupa stale doskonali swoją technikę i technologię budowlaną, aby podążać za rynkiem i zamierza podążać za preferencjami i oczekiwaniami klientów, w szczególności w zakresie warunków życia/mieszkania. Branża jest stosunkowo stabilna, a najsilniejsze marki w tej branży istnieją ok. 20-30 lat. Zgodnie z MSR 38 par. 109, okres użytkowania składnika wartości niematerialnych, który nie podlega amortyzacji, jest weryfikowany w każdym okresie w celu ustalenia czy zdarzenia i okoliczności nadal przemawiają za nieokreślonym okresem użytkowania tego składnika aktywów, co zostało ujawnione w nocie 2.

Długoterminowy program motywacyjny

Grupa posiada długoterminowy program motywacyjny spełniający definicję programu opartego na akcjach MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, którym objęci są członkowie Zarządu oraz prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. Z uwagi na oczekiwanie przez Grupę rozliczenia programu w formie środków pieniężnych ujęto w okresie odpowiednio kwotę zobowiązania oraz koszt w ramach kosztów ogólnego zarządu. Wycena programu oparta jest o model „Monte Carlo” i takie zmienne, jak cena akcji, okres do końca programu czy oczekiwana cena akcji w momencie zakończenia programu.

Identyfikacja istotnego elementu finansowania w ramach umów z klientami

Grupa uznała, że umowy z klientami nie zawierają znaczącego elementu finansowania. Za uznaniem, że umowa nie zawiera znaczącego elementu finansowania przemawia fakt, iż zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie realizacji umowy (tj. gwarantują deweloperowi że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenia że dany lokal zostanie mu sprzedany po uzgodnionej cenie) więc dokonywane są z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi (MSSF15 par. 62c).

07

Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Na 31 grudnia 2023 r. 28,16 proc. zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część - stopami

zmiennymi. Na 31 grudnia 2022 r. 22,93 proc. zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2023 r. 87,56 proc. udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2022 r. 80,02 proc. udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2023 r. Grupa stosowała ekonomiczne zabezpieczenia stopy procentowej dla emisji obligacji, w postaci instrumentów IRS (tj. zamiana stopy zmiennej na stałą).

Ryzyko stóp procentowych — zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:			
	31.12.2023		31.12.2022	
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oprocentowanych stopą zmienną	1 206 518	1 206 518	1 003 288	1 003 288
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	68 777	68 777	73 400	73 400
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	12 065	60 326	10 033	50 164
Razem wpływ na wynik brutto okresu	12 065	60 326	10 033	50 164
Podatek dochodowy	2 292	11 462	1 906	9 531
Razem wpływ na wynik netto okresu	9 773	48 864	8 127	40 633

Ryzyko stóp procentowych — zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:			
	31.12.2023		31.12.2022	
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	698 754	698 754	849 309	849 309
Koszty finansowe z tytułu odsetek	26 881	26 881	30 914	30 914
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	6 988	34 938	8 493	42 465
Razem wpływ na wynik brutto okresu	6 988	34 938	8 493	42 465
Podatek dochodowy	1 328	6 638	1 614	8 068
Razem wpływ na wynik netto okresu	5 660	28 300	6 879	34 397

Ryzyko stóp procentowych — środki pieniężne [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:			
	31.12.2023		31.12.2022	
Stan środków pieniężnych	817 951	817 951	941 997	941 997
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	6 249	6 249	3 503	3 503
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	8 180	40 898	9 420	47 100
Razem wpływ na wynik brutto okresu	8 180	40 898	9 420	47 100
Podatek dochodowy	1 554	7 771	1 790	8 949
Razem wpływ na wynik netto okresu	6 625	33 127	7 630	38 151

Ryzyko stóp procentowych — udzielone pożyczki [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:			
	31.12.2023		31.12.2022	
Stan udzielonych pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	31 789	31 789	58 063	58 063
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 507	3 507	3 014	3 014
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	318	1 589	581	2 903
Razem wpływ na wynik brutto okresu	318	1 589	581	2 903
Podatek dochodowy	60	302	110	552
Razem wpływ na wynik netto okresu	257	1 287	470	2 352

Ryzyko kredytowe

W przypadku należności oraz pożyczek, podmioty z którymi Grupa posiada te rozrachunki nie mają publikowanych zewnętrznych ratingów. W przypadku instytucji finansowych zewnętrzny rating kredytowy był między BB- a A- (wg agencji ratingowej EuroRating). Grupa udzieliła pożyczek do jednostek ujmowanych metodą praw własności: Towarowa 22 i Resi4Rent, wobec czego występuje ryzyko koncentracji. Wszystkie te pozycje zaklasyfikowano do poziomu 1 w modelu oczekiwanych strat kredytowych, ponieważ ryzyko kredytowe nie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Nie wystąpiły ruchy na wartości brutto i odpisie pomiędzy poziomami. Pożyczkobiorcy nie posiadają zewnętrznych ratingów, grupa oceniła pożyczkobiorców jako bardzo dobrych, charakteryzujących się wysoką zdolnością regulowania umownych przepływów pieniężnych. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe jest równa wartości bilansowej udzielonych pożyczek.

Ryzyko kredytowe dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy - jako nierozliczone należności. Specyfika działalności Grupy w obszarze sprzedaży mieszkań, wynajmu oraz świadczenia usług sprawia, że Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe. Na 31 grudnia 2023 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 na typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach przeterminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

31.12.2023	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych [tys. PLN]	Odpis na oczekiwane straty kredytowe [tys. PLN]
bieżące	3,26%	32 437	1 057
1-30 dni	2,10%	22 071	464
31-90 dni	17,91%	5 693	1 019
91-360 dni	60,73%	11 161	6 778
powyżej 361 dni	57,36%	11 674	6 696
Razem		83 036	16 015

Dodatkowo Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a 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 oraz wpłat klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania ponad 65 proc. środków w banku PKO Bank Polski.

Instytucje finansowe, z których korzysta Grupa posiadają rating zewnętrzne.

rating wg EuroRating	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych [tys. PLN]
A-	707 595
BBB-	149 136
BB+	438
BB-	16 397
	873 566

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wraz z wpłatami klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe zostały zaklasyfikowane do poziomu 1 w modelu oczekiwanych strat kredytowych, a oszacowana strata z tytułu utraty wartości została uznana przez kierownictwo za nieistotną.

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.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności 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.

Dostępne kredyty bieżące i obrotowe oraz środki pieniężne [mln PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
kredyty bieżące i obrotowe	350	295
w tym wolny limit	174	124
środki pieniężne bez ograniczeń co do możliwości ich dysponowania na rachunkach bankowych	814	942

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 skorzy-

stać z finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku:

Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręczenia	Pochodne instru- menty finansowe	Zobo- wiązania handlowe i pozostałe	Zobowią- zania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy be- czynszowe (master lease)	Zobo- wiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	Razem
Do 1 miesiąca	1 334	-	16 218	3 323	11	-	112 563	1 860	-	135 309
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 807	1 894	138 619	12 325	-	-	3 002	3 138	-	170 785
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	520 013	555	490 040	60 996	-	9 100	79	8 089	826	1 089 697
Powyżej 1 roku do 3 lat	360 815	9 550	746 186	69 335	103 595	-	-	12 446	10 631	1 312 559
Powyżej 3 roku do 5 lat	55 629	-	824 725	63 035	-	8 750	-	9 205	-	961 344
Powyżej 5 lat do 10 lat	-	-	-	44 675	97 256	-	-	1 723	-	143 654
Powyżej 10 lat	-	-	-	91 311	-	-	-	-	-	91 311
Razem	949 598	11 999	2 215 788	344 999	200 863	17 850	115 644	36 461	11 457	3 904 659

Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręczenia	Pochodne instru- menty finansowe	Zobo- wiązania handlowe i pozostałe	Zobowią- zania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy be- czynszowe (master lease)	Zobo- wiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	Razem
Do 1 miesiąca	17 213	10	2 959	10 967	12 237	-	136 678	2 839	-	182 902
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	104 480	185	127 318	24 750	-	-	7 430	6 417	-	270 580
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	327 622	1 735	374 550	100 426	-	-	48 686	15 696	886	869 600
Powyżej 1 roku do 3 lat	322 197	-	1 059 748	60 906	-	-	-	11 809	14 820	1 469 481
Powyżej 3 roku do 5 lat	118 668	8 572	353 575	34 879	-	-	-	9 223	-	524 916
Powyżej 5 lat do 10 lat	-	-	-	96 463	-	-	-	5 914	-	102 377
Powyżej 10 lat	-	-	-	97 831	-	-	-	-	-	97 831
Razem	890 179	10 501	1 918 149	426 222	12 237	-	192 794	51 898	15 706	3 517 687

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

Wskaźnik płynności

Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe — zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

W 2023 r. wskaźniki płynności wzrosły i utrzymują się na dobrych poziomach, co świadczy o stabilnej sytuacji płynnościowej Grupy.

Wzrost wskaźników wynika ze wzrostu aktywów obrotowych (środki pieniężne oraz należności) przy spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami budowlanymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2023 r. wynosiły 180 681 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2022 r. - 150 166 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

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik bieżący current ratio	1,60	1,38
Wskaźnik szybki quick ratio	0,73	0,66
Wskaźnik natychmiastowy cash ratio	0,49	0,46

wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W 2023 r. w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym Grupa dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym, otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN. Wskutek otwartych pozycji na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla przepływów pieniężnych w wysokości 26 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 EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Podstawowe dane o długoterminowych pochodnych instrumentach finansowych na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

	Nominalne zabezpieczenie	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data zakończenia
IRS - 39624	150 000	0,59%	24.08.2020	31.05.2024
IRS - 39827	100 000	0,54%	16.09.2020	5.08.2024
Forward	13 000	nie dotyczy	1.06.2023	29.03.2024

Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienno-

ści 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.

Struktura walutowa środków pieniężnych posiadanych przez Grupę [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
PLN	88,0%	83,9%
EUR	12,0%	16,1%

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ 10% zmiany kursu EUR/PLN na zysk netto stanowił-

by maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek, w obrębie poszczególnych kategorii należności i zobowiązań:

Ryzyko walutowe - należności z tytułu sprzedaży projektów i pozostałych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2023	31.12.2022
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w euro	16 231	16 518
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 623	1 652
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	308	314
Wpływ netto na wynik	1 315	1 338

Ryzyko walutowe - należności z tytułu pożyczek [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan należności z tytułu pożyczek w euro	-	35 983
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	-	3 598
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	-	684
Wpływ netto na wynik	-	2 914

Ryzyko walutowe - zobowiązania z tytułu pożyczek [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek w euro	124 454	10 539
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	12 445	1 054
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	2 365	200
Wpływ netto na wynik	10 080	854

Ryzyko walutowe - zobowiązania z tytułu kredytów [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w euro	661 148	693 724
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	66 115	69 372
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	12 562	13 181
Wpływ netto na wynik	53 553	56 191

Ryzyko walutowe - zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan obligacji w euro	68 390	208 100
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	6 839	20 810
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	1 299	3 954
Wpływ netto na wynik	5 540	16 856

Ryzyko walutowe - środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w euro	56 916	148 779
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	5 692	14 878
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	1 081	2 827
Wpływ netto na wynik	4 611	12 051

Ryzyko walutowe - inne aktywa finansowe [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan innych aktywów finansowych w euro	17 969	16 316
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 797	1 632
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	341	310
Wpływ netto na wynik	1 456	1 322

08

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 aktywów netto. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne, ich ekwiwalenty. Aktywa netto oblicza się, jako aktywa razem wykazane w bilansie pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wskaźniki zadłużenia [tys. PLN]

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	17	2 663 527	2 419 506
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	(813 836)	(941 997)
Zadłużenie netto		1 849 691	1 477 509
Aktywa razem		5 961 838	6 087 012
Aktywa netto		5 148 002	5 145 015
Wskaźnik zadłużenia		35,93%	28,72%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanym

Transakcje z podmiotami powiązanymi [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Rezultaty transakcji z właścicielami		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	13 921	10 900
Zobowiązania handlowe	1 896	1 901
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	18 535	18 541
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	1 345	1 133
Rezultaty transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo		
Należności handlowe	1 103	1 541
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	1 891	5 528
Rezultaty transakcji z członkami Zarządu		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	1 625	1 023
Otrzymane zaliczki	-	891
Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnie kontrolowanymi		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	290 844	320 084
Należności handlowe	17 892	9 087
Należności - zapłacona zaliczka za grunt	136 856	109 779
Zobowiązania	10	483
Poniesione koszty	2 682	374
Zakup gruntu	24 401	-
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	7 816	6 266
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	72 838	18 579
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	9 751	13 188
Umorzone odsetki od pożyczek	14 403	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	16 959	-

Członkom Zarządu Echo Investment S.A. oraz Prezesowi Zarządu spółki zależnej Archicom S.A. przysługuje dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne w postaci Premii Długoterminowej. Na 31 grudnia 2023 r. Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 14 769 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji.

Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w roku 2023 r. wynosił 10 439 tys. zł brutto na zmniejszenie wyniku. Szczegóły zostały przedstawione w Części 1 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — pożyczki [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	1 434	482
Zmiany z tytułu		
- rozwiązanie odpisu	(17)	-
- utworzenie odpisu	-	952
Stan odpisów na koniec okresu	1 417	1 434

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

Obligacje zwykłe na okaziciela serii S i S2 zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Obligacje serii S (PLECHPS00399) i S2 (PLECHPS00399) są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2024 r.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Seria	S	S2
Data emisji	31.01.2024	20.03.2024
Wartość serii	70 mln zł	70 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Seria	4I/2024
Data emisji	27.02.2024
Wartość serii	100 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

Obligacje serii 4I (PLO017000103) nie są zabezpieczone i będą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na rolowanie części długu spółki z tytułu obligacji, zapadającego w 2024 r. i w 2025 r.

Oferta publiczna obligacji serii 4I/2024 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji serii 4I, Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	16 mln zł
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	17.03.2025	12 mln zł
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.11.2025	72 mln zł

Wszystkie nabyte obligacje są zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

Wypłata zaliczki dywidendowej

27 listopada 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A., wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2023 roku, które także wykazuje zysk, postanowił

warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2023, w łącznej kwocie 26 908 179,78 zł tj. w kwocie 0,46 zł na 1 akcję.

Zaliczka została wypłacona 19 stycznia 2024 r.

Zawarcie istotnych umów dotyczących utworzenia wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego budowy domów studenckich

6 marca 2024 r. Echo Investment S.A. zawarł z Signal Alpha 3 R1 S.à r.l. transakcję dotyczącą utworzenia wspólnego przedsięwzięcia, w ramach którego strony będą realizować projekty budowy domów studenckich w Polsce.

W realizację przedsięwzięcia Echo Investment S.A. zamierza zaangażować do 31,3 mln euro. Zakładany hory-

zont czasowy realizacji przedsięwzięcia wyniesie od 3 do 5 lat. Zakładana liczba łóżek, które mają być zrealizowane w ramach przedsięwzięcia, wyniesie co najmniej 5 000. Zakładane proporcje źródeł finansowania przedsięwzięcia wyniosą (i) 40 proc. - 50 proc. — finansowanie ze środków stron; (ii) pozostałe 60 proc. - 50 proc. — dług.

Zawarcie umowy joint venture ze spółką Rank Progress S.A.

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wyniesie 55 proc., a Rank Progress 45 proc.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyletniej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Zarządu [PLN]

	2023					2022				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Wynagrodzenie podstawowe				Premie				
Nicklas Lindberg	1 363 506	437 495	3 471 149	46 131	5 318 281	1 407 305	793 349	2 566 960	658 414	5 426 029
Maciej Drozd	508 386	219 260	1 560 049	50 931	2 338 621	538 285	422 829	1 334 915	42 350	2 338 380
Artur Langner	240 000	172 920	861 840	5 962	1 280 722	240 000	208 373	932 747	6 019	1 387 139
Rafał Mazurczak	306 000	255 952	1 059 693	14 424	1 636 069	306 000	260 100	1 066 932	12 220	1 645 252
Małgorzata Turek	306 000	223 380	958 820	6 562	1 494 762	306 000	252 450	1 004 550	5 419	1 568 419
Razem	2 723 888	1 309 007	7 911 551	124 010		2 797 590	1 937 101	6 906 105	724 423	
Razem w roku					12 068 455					12 365 218

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu



Echo Investment S.A. zawarło 21 lipca 2021 r. z Nicklasem Lindbergiem, prezesem zarządu oraz z Maciejem Drozdem, wiceprezesem, umowy o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii

długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych dywidend oraz wzrostem kursu akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w rocznych okresach oceny.

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę

dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,34 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2024 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Wysokość premii długoterminowej jest uzależniona od wzrostu wartości akcji Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 10 mln euro dla Nicklasa Lindberga oraz 5 mln euro dla Macieja Drozda, w przypadku, gdy na koniec pięcioletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,80 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie 10,14 zł na akcję. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji, podstawę do obliczenia wysokości premii długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Okres trwania programu może zostać przedłużony o dwa lata, tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku mak-

symalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 125 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec siedmioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 7,25 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 11,59 zł na akcję.

Premia długoterminowa ma być realizowana w akcjach Spółki (istniejących bądź nowej emisji) corocznie, na koniec okresu oceny, a jeśli nie będzie to możliwe do zrealizowania, zostanie wypłacona jednorazowo w gotówce na koniec pięcioletniego (lub siedmioletniego w przypadku jego przedłużenia) okresu trwania programu. W razie zaistnienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu, premia długoterminowa zostanie wypłacona jednorazowo po takim zdarzeniu.

Umowy określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty premii długoterminowej, jak również sytuacje, gdy członek Zarządu traci prawo do otrzymania premii długoterminowej lub jej części, w szczególności w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

Echo Investment S.A. zawarło 15 czerwca 2022 r. z Rafałem Mazurczakiem i Małgorzatą Turek, członkami zarządu Spółki oraz Waldemarem Olbrykiem, prezesem zarządu spółki zależnej Archicom S.A. umowy o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Zgodnie z umowami, Rafał Mazurczak, Małgorzata Turek oraz Waldemar Olbryk mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych dywidend oraz wzrostem kursu akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w rocznych okresach oceny.

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,07 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 31 grudnia 2022

r. do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 1 mln euro dla każdego z uprawnionych w przypadku, gdy na koniec czteroletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,60 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie 9,67 zł na akcję. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji, podstawę do obliczenia wysokości premii długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejny rok (łącznie do pięciu lat) tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 112,5 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powięk-

szonemu o wypłacone dywidendy pod koniec pięcioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 6,3 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 10,37 zł na akcję Spółki.

Pozostałe zasady dotyczące programu długoterminowej premii dla Małgorzaty Turek, Rafała Mazurczaka i Waldemara Olbryka są analogiczne jak w przypadku premii Nicklasa Lindberga i Macieja Drozda.

Na 31 grudnia 2023 r. Spółka rozpoznała w rocznym sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 14 769 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w roku 2023 r. wpłynęła na zmniejszenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 10 439 tys. zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

W 2023 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.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej [PLN]

	2023			2022		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg	240 000	-	-	240 000	-	-
Tibor Veres	84 000	-	-	84 000	-	-
Margaret Dezse	180 000	-	-	180 000	-	-
Maciej Dyjas	60 000	-	-	60 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	180 000	-	-	180 000	-	-
Péter Kocsis	60 000	-	-	60 000	-	-
Bence Sass	60 000	-	-	60 000	-	-
Nebil Senman	60 000	-	-	60 000	-	-
Razem	924 000	-	-	924 000	-	-

Umowy z firmą audytorską

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2022-2023 Rada Nadzorcza Spółki, po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Pricewaterhousecoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 144. Umowa z audytorem została zawarta przez Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej.

Zarząd Echo Investment S.A. informuje, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z przepisami polskiego prawa, w tym na podstawie obowiązującej polityki i procedury wyboru i firmy audytorskiej [uchwalonej przez Komitet Audytu w dniu 23 marca 2018 r.].

Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego spr-

wozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Echo Investment S.A. przestrzega obowiązujących przepisów związanych z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji. Echo Investment S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską. Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej oraz Polityka zakupu usług nie audytowych są dostępne na stronie internetowej spółki w zakładce Relacje inwestorskie / Strategia i ład korporacyjny i zostały przyjęte uchwałami Komitetu Audytu z dnia, odpowiednio, 15 września 2022 r. oraz 2 lutego 2023 r.

Wynagrodzenie netto należne audytorowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych spółki i grupy

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	150 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	105 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r.	840 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2023 r.	30 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2023 r. Archicom S.A.	30 000
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	205 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	710 000
Razem	2 070 000

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kielce, 27 marca 2024 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za 2023 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

Sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 27 marca 2024 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kontakt

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomątkowski
be.net/chomatowski

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment