

2022

Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Echo Investment



Fot. Komplex biurowy Fuzja w Łodzi

ECHO
investment

Spis treści

Informacje ogólne	3
Informacje o sprawozdaniu finansowym	3

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2022 r.	4
---	----------

CZĘŚĆ 1	5
----------------	----------

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	8
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	10
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11

CZĘŚĆ 2	13
----------------	-----------

Noty objaśniające	13
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14

CZĘŚĆ 3	77
----------------	-----------

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy	77
--	-----------

01.	Grupa Kapitałowa Echo Investment	78
02.	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.	87
03.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	88
04.	Podstawowe zasady rachunkowości	90
05.	Metody ustalania wyniku finansowego	100
06.	Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy	105
07.	Zarządzanie ryzykiem finansowym	114
08.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	123
09.	Transakcje z podmiotami powiązanym	124
10.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	126
11.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	127
12.	Umowy z firmą audytorską	130

Oświadczenie Zarządu	132
-----------------------------	------------

Kontakt	134
---------	-----

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 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 2022 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 2022 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 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 2022 r. zostało zatwierdzone do publikacji 28 marca 2023 r.

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2022 r. wchodziły 163 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności. Pełny skład Grupy Kapitałowej został przedstawiony w części 3 punkt 01 „Grupa Kapitałowa Echo Investment”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2022 r.



CZĘŚĆ 1



Fot. Biurowiec Face2Face Business Campus w Katowicach

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	2	71 752	70 529
Rzeczowe aktywa trwałe	3	60 409	64 261
Nieruchomości inwestycyjne	4	1 094 638	843 576
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	486 625	741 663
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	19	478 180	336 737
Długoterminowe aktywa finansowe	8	326 675	366 360
Pochodne instrumenty finansowe	13	26 251	-
Pozostałe aktywa		1 549	1 854
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	94 494	74 015
Grunty przeznaczone pod zabudowę		21 359	19 455
		2 661 932	2 518 450
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	1 592 885	1 602 077
Należności z tytułu podatku dochodowego		14 925	13 104
Należności z tytułu pozostałych podatków	10	81 762	64 908
Należności handlowe i pozostałe	10	333 577	120 163
Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	15 327	41 920
Pochodne instrumenty finansowe	13	366	18 922
Inne aktywa finansowe	14	88 914	85 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	941 997	588 680
		3 069 753	2 534 979
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	6	355 327	1 381 451
		3 425 080	3 916 430
Aktywa razem		6 087 012	6 434 880

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

[tys. PLN]

	Nota	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	15	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	15	1 044 798	1 158 524
Zyski zatrzymane		577 337	499 517
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		1 008	934
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 643 778	1 679 610
Kapitały udziałowców niekontrolujących	15d	162 534	183 927
		1 806 312	1 863 537
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	17	1 609 032	1 626 984
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	18a	-	50 895
Rezerwy długoterminowe	16	5 356	6 499
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	140 651	172 917
Zobowiązania z tytułu leasingu	18, 28	138 837	117 127
Zobowiązania pozostałe	18	68 200	104 422
		1 962 076	2 078 844
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	17	667 980	652 574
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	17	142 494	614 520
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	18a	51 478	-
Pochodne instrumenty finansowe	18	-	1 188
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		31 174	6 318
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	18	147 176	15 260
Zobowiązania handlowe	18	142 867	186 793
Zobowiązania z tytułu dywidendy	18	90 792	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	18, 28	96 389	105 355
Rezerwy krótkoterminowe	16	51 238	53 412
Zobowiązania pozostałe	18	293 775	216 701
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	19	558 252	572 315
		2 273 615	2 424 436
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	45 009	68 063
		2 318 624	2 492 499
Kapitał własny i zobowiązania razem		6 087 012	6 434 880

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	19	1 394 306	1 532 665
Koszty własny sprzedaży	20	(901 913)	(1 132 587)
Zysk brutto ze sprzedaży		492 393	400 078
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	21	(11 427)	76 591
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	20	(71 390)	(53 531)
Koszty sprzedaży	20	(50 038)	(45 735)
Koszty ogólnego zarządu	20	(84 264)	(107 405)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	22	18 323	57 326
Zysk na okazijnym nabyciu		-	48 581
Pozostałe koszty operacyjne	23	(18 194)	(18 015)
Zysk operacyjny		275 403	309 309
Przychody finansowe	24	50 496	40 704
Koszty finansowe	25	(154 699)	(119 695)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	13	(5 725)	(458)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	26	(15 151)	8 670
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	27	68 677	23 362
Zysk brutto		219 001	261 892
Podatek dochodowy	30	(62 455)	(56 461)
- część bieżąca		(115 200)	(117 794)
- część odroczone	29	52 745	61 333
Zysk netto, w tym:		156 546	205 431
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		127 150	188 922
Zysk udziałowców niekontrolujących		29 396	16 509
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		127 150	188 922
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,31	0,46
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,31	0,46

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zysk za rok obrotowy	156 546	205 431
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	74	(32)
Inne całkowite dochody netto	74	(32)
Całkowity dochód za okres, w tym:	156 620	205 399
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	127 224	188 890
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	29 396	16 509

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym [tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
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 (strata) 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
za okres 1.01.2021 - 31.12.2021							
Stan na początek okresu	20 635	1 280 664	382 420	966	1 684 685	(126)	1 684 559
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	188 922	-	188 922	16 509	205 431
Inne całkowite dochody	-	-	-	(32)	(32)	-	(32)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	188 922	(32)	188 890	16 509	205 399
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	183 496	183 496
Dywidenda wypłacona	-	(122 140)	(71 825)	-	(193 965)	(15 952)	(209 917)
Transakcje z właścicielami	-	(122 140)	(71 825)	-	(193 965)	167 544	(26 421)
Stan na koniec okresu	20 635	1 158 524	499 517	934	1 679 610	183 927	1 863 537

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	Nota	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) brutto		219 001	261 892
II. Korekty razem			
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(68 677)	(23 362)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	20	15 298	12 528
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		11 790	(30 933)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		77 004	91 888
(Zysk) strata z tyt aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych		(52 893)	(105 411)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		165	205
(Zysk) na okazijnym nabyciu		-	(48 581)
Zmiana stanu rezerw		57 823	5 040
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych		3 031	11 187
		43 541	(87 439)
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
Zmiana stanu zapasów		48 419	106 064
Zmiana stanu należności		(399 849)	31 791
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	194 104	(116 814)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		(3 709)	44 989
		(161 035)	66 030
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		101 507	240 483
Podatek dochodowy zapłacony		(92 323)	(121 316)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		9 184	119 167
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		374	799
Zbycie inwestycji w nieruchomości		960 547	1 138 347
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami		34 092	2 922

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	Nota	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zbycie inwestycji		-	22 364
Wpływ środków pieniężnych z rachunków lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej trzech miesięcy		42 841	-
Wycofanie wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		32 548	-
		1 070 402	1 164 432
II. Wydatki			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(9 020)	(6 578)
Inwestycje w nieruchomości		(310 274)	(405 201)
Udzielone pożyczki		(14 469)	(79 024)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach		-	(35 104)
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach		(110 003)	(13 148)
Przekazanie środków pieniężnych na rachunki lokat bankowych o terminie zapadalności powyżej trzech miesięcy		(41 800)	-
Nabycie inwestycji		-	(21 365)
		(485 566)	(560 420)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		584 836	604 012
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
Kredyty i pożyczki	17	220 495	179 763
Emisja dłużnych papierów wartościowych	17	334 277	367 000
		554 772	546 763
II. Wydatki			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	15, 33	(99 994)	(215 079)
Spląty kredytów i pożyczek	17	(66 298)	(164 943)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17	(429 910)	(506 867)
Z tytułu pochodnych instrumentów		-	(11 187)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(29 817)	(33 673)
Odsetki zapłacone		(143 773)	(76 610)
Wykup akcji od udziałowców niekontrolujących		(25 683)	-
		(795 475)	(1 008 359)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(240 703)	(461 596)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)		353 317	261 583
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		353 317	261 583
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		588 680	327 097
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)		941 997	588 680

CZĘŚĆ 2

Noty objaśniające



Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NOTA 1

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
— z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	71 932	192 492
— z tytułu spraw sądowych	17 627	3 884
Razem	89 559	196 376

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zero, ze względu na ich niskie ryzyko zrealizowania. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest za-
prezentowany w tabelach stanowiących dalszą część noty.

Poręczenia finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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.
Razem			1 230		

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2022 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.	12 237	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Razem			12 237		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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 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.
Razem			58 465		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			70 702		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2022 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	24 500	8.03.2022	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN w likwidacji	107 505	31.03.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31 sierpnia 2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR.

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
1.01.2022 - 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
1.01.2021 - 31.12.2021				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	11 544	840	12 384
- objęcia kontroli nad spółkami zależnymi	66 704	704	829	68 237
- zakupu	-	1 040	329	1 369
- likwidacji	-	-	(73)	(73)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	13 288	1 925	81 917
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	(8 879)	(46)	(8 925)
- amortyzacja	-	(2 184)	(279)	(2 463)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(11 063)	(325)	(11 388)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	2 225	1 600	70 529

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 2022 r. 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 2023 — 2027 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.
- Aktywem wypracowującym przepływy pieniężne jest Grupa Archicom S.A.
- Stopa opłat licencyjnych została ustalona na poziomie 4,21 proc., (3,91 proc. w 2021 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 16,68 proc. (11,86 proc. w 2021 r.), zaś dla zasobów niematerialnych oczekiwana stopa zwrotu wyniosła 26,13 proc (17,47 proc. w 2021 r.).
- Okres projekcji przepływów pieniężnych przyjęto dla 5 lat (od 2023 r. do 2027 r.). (Przyjęto ten sam okres projekcji w 2021 r.)
- Wzrost przychodów ze sprzedaży w okresie projekcji został ustalony na poziomie 13 proc (5 proc. w 2021 r.).
- Dla wartości końcowej przyjęto zerową stopę wzrostu długoterminowego (Takie samo założenie w 2021 r.).

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd Grupy nie stwierdził utraty wartości znaku Archicom. Wobec powyższego wartość znaku na 31 grudnia 2022 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, posługując 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						
		2,95%	3,37%	3,79%	4,21%	4,63%	5,05%	5,47%
Stopa dyskontowa	24,6%	54 337	64 860	75 382	85 904	96 427	106 949	117 471
	25,1%	53 088	63 370	73 651	83 933	94 214	104 496	114 777
	25,6%	51 890	61 941	71 991	82 042	92 092	102 143	112 193
	26,1%	50 740	60 569	70 398	80 226	90 055	99 884	109 713
	26,6%	49 635	59 251	68 867	78 483	88 099	97 715	107 330
	27,1%	48 573	57 984	67 395	76 806	86 218	95 629	105 040
	27,6%	47 551	56 765	65 980	75 194	84 408	93 623	102 837

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

	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem środki trwałe
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 - wyśięgowanie 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

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem środki trwałe
1.01.2021 - 31.12.2021							
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	293	5 727	5 659	2 576	10 180	29 724	54 158
- objęcia kontroli nad spółkami zależnymi	-	1 395	1 812	267	1 305	8 783	13 562
- nabycia	-	610	209	-	5 219	-	6 038
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	22 446	22 446
- sprzedaży	(93)	(352)	(193)	(686)	(830)	-	(2 154)
- likwidacji	-	(216)	(111)	-	(312)	-	(639)
- inne	-	(754)	-	-	(99)	-	(853)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	200	6 410	7 376	2 157	15 463	60 953	92 559
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(14)	(1 412)	(5 143)	(2 637)	(5 754)	(11 326)	(26 286)
- amortyzacja	(2)	309	(515)	(92)	(1 981)	-	(2 281)
- likwidacji	-	18	111	-	243	-	372
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(7 784)	(7 784)
- z tytułu leasingu - wyśięgowanie po zakończeniu umowy najmu	-	-	-	-	-	6 084	6 084
- korekta z tytułu sprzedaży	6	32	156	774	629	-	1 597
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(10)	(1 053)	(5 391)	(1 955)	(6 863)	(13 026)	(28 298)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	190	5 357	1 985	202	8 600	47 927	64 261

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2021	591 461	774 389	2 212	51 421	1 419 483
— zakup	-	-	-	11 285	11 285
— objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	101 558	-	7 806	-	109 364
— poniesienie nakładów na realizację inwestycji	30 165	5 509	25	-	35 699
— zmiany wyceny nieruchomości — zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	5 575	8 939	3 938	(11 284)	7 168
— przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	(80 868)	-	-	(80 868)
— przeniesienie do zapasów	-	(41 039)	-	-	(41 039)
— przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(614 175)	-	(1 767)	(1 574)	(617 516)
Stan na 31.12.2021	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

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 10 869 tys. zł.

W związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowych Grupa przeniosła z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne” biurowiec React I w Łodzi w kwocie 100 838 tys. zł oraz biurowiec Brain Park I w Krakowie w kwocie 271 504 tys. zł (w tym aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 7 629 tys. zł).

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży biurowiec City2 we Wrocławiu o wartości

126 702 tys. zł oraz nieruchomość gruntową w Gajkowie o wartości 1 400 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 31 grudnia 2022 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach, biurowiec React I w Łodzi, biurowiec Brain Park I w Krakowie. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 31 grudnia 2022 r. wynosi 84 116 tys. zł (na 31 grudnia 2021 r. wynosi 49 848 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem dwóch nieruchomości inwestycyjnych przyporządkowanych do poziomu 2 w kwocie 10 869 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 1.01.2021	673 842	23 439	63 580	16 318	777 179
- zakup	-	-	-	1 684	1 684
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	147 724	11 039	299	-	159 062
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	47 186	-	-	191	47 379
- przeniesienie z zapasów	132 830	-	-	-	132 830
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	80 868	-	-	80 868
- przeniesienie do zapasów	(6 325)	(5 393)	-	(1 383)	(13 101)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(378 066)	-	(63 879)	(2 293)	(444 238)
Stan na 31.12.2021	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

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 O4 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

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

W związku ze spełnieniem warunków umożliwiających dokonanie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie, Grupa rozpoznała wynik z pierwszej aktualizacji wartości biurowca Brain Park II w Krakowie w kwocie 10 460 tys. zł.

Ponadto Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowca Brain Park I w Krakowie w kwocie 14 627 tys. zł. Łączna wysokość rozpoznanego przychodu z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosła 25 087 tys. zł.

W związku z oddaniem do użytkowania nieruchomości biurowych Grupa przeniosła z pozycji „nieruchomości inwestycyjne w budowie” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne” biurowiec React I w Łodzi w kwocie 100 838

tys. zł oraz biurowiec Brain Park I w Krakowie w kwocie 271 504 tys. zł (w tym aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 7 629 tys. zł).

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2022 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 486 625 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim biurowce Brain Park w Krakowie etap II, React II w Łodzi, biurowce West4 Business Hub II i III we Wrocławiu, biurowiec przy ulicy Swobodnej we Wrocławiu, biurowiec Falcon w Katowicach. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 10 587 tys. zł (31 grudnia 2021 r. w kwocie 14 517 tys. zł).

Wartość zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami z tytułu zakupu, wybudowania, dostosowania i ulepszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2022 r. wynosiła 26 025 tys. zł (31 grudnia 2021 r. wynosiła 76 136 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 1.01.2021	1 247 234	-	-	22 095	1 269 329
— przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	378 066	-	63 879	2 293	444 238
— przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	614 175	-	1 767	1 574	617 516
— zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 21)	43 094	-	-	(70)	43 024
— poniesienie nakładów na realizację inwestycji	209 477	-	-	-	209 477
— sprzedaż	(1 176 988)	-	(1 767)	(23 378)	(1 202 133)
Stan na 31.12.2021	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

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne stanowiące aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części 04 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości gruntowej o wartości 1 400 tys. zł.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży, przenosząc z pozycji nieruchomości inwestycyjne biurowiec City2 we Wrocławiu o wartości 126 702 tys. zł oraz nieruchomość gruntową w Gajkowie o wartości 1 400 tys. zł.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

- biurowców Face2Face I i II w Katowicach w wartości 521 797 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 1 522 tys. zł),
- biurowców Fuzja CD i J w Łodzi w wartości 169 645 tys. zł (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 661 tys. zł),
- biurowca MidPoint 71 we Wrocławiu w wartości 346 472 tys. zł,
- biurowca West4 Business Hub I we Wrocławiu o wartości 146 956 tys. zł oraz,
- terenów inwestycyjnych przy ul. Hetmańskiej w Poznaniu o wartości 81 164 tys. zł.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2022 r. zostały opisane w notce 32.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2022 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 355 328 tys. zł (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 330 tys. zł). Nieruchomości składające się na pozycję „aktywa przeznaczone do sprzedaży” na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego to:

- biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie,
- nieruchomość gruntowa przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku,
- nieruchomość gruntowa w Gajkowie,
- nieruchomość City 2 we Wrocławiu,

W związku z aktywnym poszukiwaniem nabywcy i planowanym zbyciem nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta we Wrocławiu (nieruchomość City 2) w ciągu roku, w pierwszym kwartale 2022 r. dokonano reklasyfikacji tej nieruchomości do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Z uwagi na zmiany sytuacji makroekonomicznej prowadzony przez kilka miesięcy, poczynawszy od dnia przeklasyfikowania, proces sprzedaży nie doszedł do skutku, z przyczyn niezależnych od Grupy. Konieczne jest zatem przeprowadzenie kolejnego procesu dezinvestycyjnego tego aktywa. Grupa ma podpisaną umowę pośrednictwa sprzedaży z renomowanym pośrednikiem, który aktywnie prowadzi sprzedaż projektu prezentując go różnym podmiotom. Są to inwestorzy instytucjonalni z krajów takich jak Austria, Czechy, Litwa, Łotwa, Estonia, Szwecja. W ocenie Zarządu sprzedaż jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilanso-

wego, zmiana planu sprzedaży jest mało prawdopodobna, a aktywo jest dostępne do natychmiastowej sprzedaży i oferowane po cenie racjonalnej w stosunku do wartości godziwej, zatem spełnione są kryteria wymagane przez MSSF5 i klasyfikacja w tej pozycji bilansowej jest zasadna.

W trzecim kwartale 2020 r. dokonano reklasyfikacji projektu Moje Miejsce II do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży w związku rozpoczęciem procesu sprzedaży projektu i podpisaniem listu intencyjnego z potencjalnym kupującym. Transakcja nie doszła jednak do skutku a powodem było pozyskanie atrakcyjniejszej oferty. Obecnie projekt jest w fazie sprzedaży, która nastąpi nie później niż do końca roku 2023.

Grunt w Gdańsku po podpisaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dwoma kupującymi został

przekwalifikowany na aktywo rzeznaczone do sprzedaży w pierwszym kwartale 2021 r. Ostatecznie jeden z kupujących podjął decyzję o wycofaniu się z transakcji, natomiast drugi kupujący zdecydował się nabyć grunt w całości. Spółka przewiduje, że podpisanie umowy przenoszącej własność będzie nie później niż do końca roku 2023.

W pierwszym kwartale 2023 r. planowana jest sprzedaż nieruchomości gruntowej w Gajkowie.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem nieruchomości gruntowej przyporządkowanej do poziomu 2 w kwocie 1 400 tys. zł. Szczegóły zostały przedstawione w części 06 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu Leasingu (Nota 28, 18)	329	2 512
Otrzymane kaucje (Nota 18)	2 722	24 761
Otrzymane zaliczki (Nota 19)	41 835	39 278
Inne (Nota 18)	123	1 512
Razem	45 009	68 063

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży” prezentowane są zobowiązania

dotyczące biurowców: Moje Miejsce II w Warszawie, City2 we Wrocławiu a także dotyczące nieruchomości gruntowej przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku.

NOTA 7

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

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	194 613	150 531
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(101 006)	(81 459)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	(846)	-

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

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	319 236	297 163
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	15 327	41 920
Należności długoterminowe z tytułu zbycia jednostek zależnych	-	55 291
Kaucje długoterminowe	7 352	7 534
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87	6 372
Stan na koniec okresu, w tym:	342 002	408 280
- długoterminowe	326 675	366 360
- krótkoterminowe	15 327	41 920

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w zł, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu, a także w euro — o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 318 651 tys. zł (po przeliczeniu na zł) zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Galeria Młociny, Towarowa 22 i Resi4Rent, do spłaty w latach 2024—2031. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 15 912 tys. zł, do spłaty w latach 2023—2026.

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]

	31.12.2022	31.12.2021
Półprodukty i produkty w toku	1 512 267	1 409 493
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	57 102	79 065
Produkty gotowe	58 865	175 380
Grunty przeznaczone pod inwestycję	20 607	17 204
Towary	1 146	-
Zapasy, razem	1 592 885	1 602 077

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 O4 „Podstawowe zasady rachunkowości”.

Pozycja towary zawiera grunty przeznaczone do 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.

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 deweloper-

skiego. 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.

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 2022 r. 16 674 tys. zł (stopa kapitalizacji 2 proc.), natomiast w 2021 r. — 4 613 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,17 proc.).

Wartość zapasów na 31 grudnia 2022 r. wynosi 1 592 885 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 654 584 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(758 089)	(1 016 702)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(1 195)	(22 580)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	1 215	21 563

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 2022 r. wyniosła 21 tys. zł (31 grudnia 2021 r. (-)1 017 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w 2022 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Poznaniu w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	70 364	50 970
Należności handlowe razem:	70 364	50 970
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	117	-
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	2 687	2 581
Rozliczenia międzyokresowe - koszt przekazanej infrastruktury	-	1 335
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	4 798	4 996
Pozostałe należności	10 510	9 753
Aktywa niefinansowe razem	18 112	18 665
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych	57 520	-
Należności z tytułu sprzedaży Browary GH	21 295	20 884
Wadium na zakup nieruchomości	-	10 000
Kaucje wpłacone	3 614	3 783
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	45 063	6 886
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	117 609	5 283
Rozliczenia międzyokresowe - zaliczki na dostawy zafakturowane	-	3 692
Pozostałe aktywa finansowe razem:	245 101	50 528
Należności z tytułu podatku VAT	80 079	63 695
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 683	1 213
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	81 762	64 908
Należności krótkoterminowe netto razem	415 339	185 071
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	12 482	12 354
Należności krótkoterminowe brutto razem	427 821	197 425

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.

Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych na 31 grudnia 2022 r. są należnościami od osób fizycznych w zł - o stałym oprocentowaniu. Jest to druga rata płatności z tytułu sprzedaży wszystkich akcji przysługujących GK Archicom w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r. W przypadku tej należności występuje koncentracja ryzyka, ponieważ kontrahentem są dwie osoby fizyczne, które nie posiadają ratingów zewnętrznych, natomiast w ocenie Zarządu nie występuje istotne ryzyko kredytowe. Kwota należności reprezentuje całą ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31 grudnia 2022 r. Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu najmu i mieszkań w kwocie 6 327 tys. zł, naliczonych kar od odsetek w kwocie 5 442 tys. zł, oraz pozostałych usług w kwocie 713 tys. zł na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

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

NOTA 11

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

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	12 354	10 882
Zwiększenia z tytułu:		
— utworzenie odpisu	13 689	5 993
	13 689	5 993
Zmniejszenia z tytułu:		
— rozwiązanie rezerwy	(13 377)	(4 421)
— wykorzystanie rezerwy	-	-
— spłata	(184)	(100)
	(13 561)	(4 521)
Stan odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności krótkoterminowych na koniec okresu	12 482	12 354

Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu najmu i mieszkań w kwocie 6 327 tys. zł, naliczonych kar od odsetek w kwocie 5 442 tys. zł, oraz pozostałych usług w kwocie 713 tys. zł na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych

dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Macierz została zaprezentowana w rozdziale dotyczącym 07 - Zarządzania ryzykiem finansowym, w części dotyczącej ryzyka kredytowego.

NOTA 12

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

	31.12.2022	31.12.2021
do 1 miesiąca	14 825	6 621
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 935	5 019
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 484	14 427
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 678	3 796
powyżej 1 roku	14 560	8 013
Należności handlowe, przeterminowane, razem (brutto)	46 482	37 876
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - wartość przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług	(12 482)	(12 298)
Należności handlowe, przeterminowane, razem (netto)	34 000	25 578

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa) [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
- Interest Rate Swap	26 251	18 922
- terminowe kursy walutowe "forward"	366	-
Pochodne inwestycje finansowe, razem	26 617	18 922
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	366	-
- od 1 do 3 lat	26 251	18 922

Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania) [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
- Forward	-	1 188
Pochodne inwestycje finansowe, razem		1 188
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	-	1 188

Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
- zysk/ (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów forward	(2 518)	(9 165)
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów forward	-	10 929
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów opcji kupna/sprzedaży	(3 207)	(2 223)
- zysk/ (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów Interest Rate Swap (Nota 24)	10 259	(2 022)
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów Interest Rate Swap (Nota 24)	7 329	20 545
Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów, razem	11 863	18 065

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	941 997	588 680
Środki pieniężne razem	941 997	588 680

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.

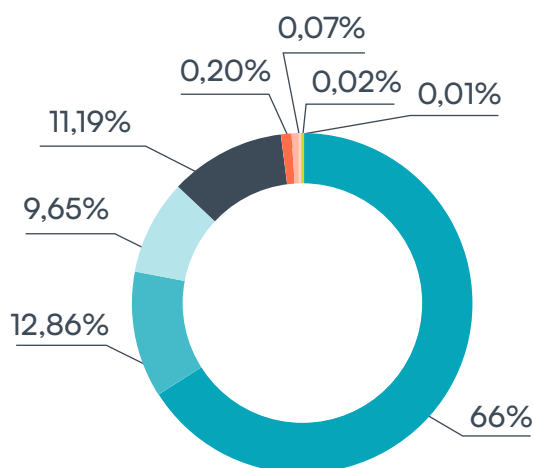
Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Inne aktywa finansowe:		
— wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	55 427	44 762
— stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	22 294	10 010
— stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	11 193	30 433
Inne aktywa finansowe razem	88 914	85 205

Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający powyżej 5 proc. kapitału akcyjnego na 31 grudnia 2022 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	53 062 355	12,86	12,86
Allianz Polska PTE	39 809 348	9,65	9,65
Nicklas Lindberg	845 622	0,20	0,20
Maciej Drozd	291 065	0,07	0,07
Péter Kocsis	94 192	0,02	0,02
Bence Sass	50 000	0,01	0,01
Pozostali akcjonariusze	46 162 216	11,19	11,19
Razem	412 690 582	100,00	100,00

Akcjonariusze Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r.



Liczba akcji:	
272 375 784	— Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt oraz Griffin Capital Partners)
53 062 355	— Nationale-Nederlanden OFE
39 809 348	— Allianz Polska PTE
845 622	— Nicklas Lindberg — prezes zarządu
291 065	— Maciej Drozd — wiceprezes zarządu
94 192	— Péter Kocsis — członek rady nadzorczej
50 000	— Bence Sass — członek rady nadzorczej
46 162 216	— pozostali akcjonariusze

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 2022 r.

NOTA 15B

Kapitał zapasowy [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony z osiągniętych zysków	643 864	643 864
Fundusz rezerwowy na poczet wypłaty dywidendy	300 186	413 912
Kapitał zapasowy razem	1 044 798	1 158 524

Dywidenda z zysku za 2021 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku netto w wysokości 27 842 tys. zł, powiększony o kwotę 153 742 tys. zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 181 584 tys. zł — do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90 792 tys. zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 26 lipca 2022 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. odbyło się 23 czerwca 2022 r. Akcjonariusze pod-

jęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku. Zysk netto w wysokości 35 257 tys. zł, powiększony o kwotę 168 tys. zł pochodzącą z Funduszu rezerwowego na poczet wypłaty dywidendy - co stanowi łącznie 35 425 tys. zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 1,38 zł. Dywidenda przypadająca do wypłaty akcjonariuszom mniejszościowym w kwocie 923 tys. zł, tj. 0,14 zł na jedną akcję, została wypłacona w dniu 29 lipca 2022 r. natomiast dywidenda w kwocie 5 655 tys. zł tj. 1,24 zł na jedną akcję została wypłacona w dniu 15 grudnia 2022 r.

Zaliczka dywidendowa z zysku za 2022 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 23 grudnia 2022 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022. Łączna

kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90 792 tys. zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona po dniu bilansowym 2 lutego 2023 r.

Wartość księgowa na jedną akcję

	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 643 778	1 679 610
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,98	4,07
Rozwodniona liczba akcji	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	3,98	4,07

Zysk na jedną akcję

	31.12.2022	31.12.2021
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	127 150	188 922
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Zysk (strata) podstawowy na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,31	0,46
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	127 150	188 922
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,31	0,46

W 2022 r. oraz 2021 r. spółka nie stosowała instrumentów rozładniających.

Udziały niekontrolujące

[tys. PLN]	Miejsce prowadzenia działalności	Proporcja udziałów niekontrolujących udziały	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 2022						
Archicom S.A.	Wrocław, Polska	20,21%	16,34%	29 400	162 665	(6 578)
Rok zakończony 31 grudnia 2021						
Archicom S.A.	Wrocław, Polska	25,68%	20,74%	16 511	184 055	(15 952)

[tys. PLN]	Aktywa obrotowe	Aktywa trwałe	Zobowiąza- nia krótko- terminowe	Zobowiąza- nia długo- terminowe	na 31 grudnia	Rok zakończony 31 grudnia		
					Przychody	zysk/strata	Całkowite dochody razem	cash flow
2022								
Archicom S.A.	1 262 224	163 241	419 264	175 982	509 254	119 615	119 615	286
2021								
Archicom S.A.	1 061 399	339 118	490 802	169 737	501 829	64 294	64 294	59 535

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	7 573	700
- rezerwa na przewidywane kary	15 182	13 014
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	8 137	1 274
- rezerwa na sprawy sądowe	9 092	3 434
- rezerwa na pozostałe koszty	19 927	5 013
	59 911	23 435
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	14 220	12 522
- rezerwa na przewidywane kary	127	4 642
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	3 577	14 415
- rezerwa na sprawy sądowe	3 438	8 064
- rezerwa na pozostałe koszty	38 185	31 113
	59 547	70 756
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(8 917)	(5 649)
- poniesionych kar	(1 571)	(2 474)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(3 720)	(7 552)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(4 206)	(2 406)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	(44 450)	(16 199)
	(62 864)	(34 280)
Stan na koniec 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
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	5 356	6 499
- rezerwy krótkoterminowe	51 238	53 412

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.

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

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

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty i pożyczki	722 880	630 489
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	126 429	580 511
Dłużne papiery wartościowe	1 539 109	1 610 934
Dłużne papiery wartościowe finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	15 382	29 719
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	15 706	42 425
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	2 419 506	2 894 078
- z czego część długoterminowa	1 609 032	1 626 984
- z czego część krótkoterminowa	810 474	1 267 094

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 projekty:

- Moje Miejsce II w Warszawie,
- 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 euro oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę.

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych (o wartości 155 399 tys. zł) są oświadczenia o podaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków ban-

kowych. 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 zł oparte na stopie stałej jak również obligacje w euro 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 2022 r. 10,26 proc. 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.

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłużnych papierów wartościowych:

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa	1 526 072	1 548 863
Wartość godziwa	1 597 555	1 630 201

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

Zarząd Grupy podjął decyzję o zmianie prezentacji zobowiązań z tytułu podziału zysku (profit share). Po analizie, Zarząd uznał, że zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share), powinny być prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Kredyty, pożyczki i obligacje” oraz „Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości” a nie jak dotychczas w pozycji „Rezerwy krótko i długoterminowe”. Jednocześnie koszty z tytułu podziału zysku (profit share) zostały zaprezentowane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „koszty finansowe” a nie jak dotychczas w pozycji „zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”.

Prezentacja wynika z faktu, że 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 ostatnim terminie zapadalności), a zatem zgodnie z MSR 32 spełnia definicję zobowiązania finansowego.

W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 rozpoznanego wyniku z wyceny 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: 14 820 tys. zł (37 937 tys. zł na 31 grudnia 2021 r.) oraz krótkoterminowe, w kwocie: 886 tys. zł (4 488 tys. zł na 31 grudnia 2021 r.).

Emisja obligacji o łącznej wartości 205 mln zł dla inwestorów indywidualnych

Spółka Echo Investment w 2022 r. uplasowała pięć serii obligacji dla inwestorów indywidualnych.

Seria	K	L	M	N	O
Data rozpoczęcia subskrypcji	10 stycznia 2022 r.	22 lutego 2022 r.	27 kwietnia 2022 r.	27 czerwca 2022 r.	6 września 2022 r.
Data zakończenia subskrypcji	21 stycznia 2022 r.	8 marca 2022 r.	11 maja 2022 r.	7 lipca 2022 r.	20 września 2022 r.
Wartość serii	50 mln zł	50 mln zł	40 mln zł	40 mln zł	25 mln zł
Stopa redukcji	79%	27%	34%	37%	1%
Termin zapadalności	3 lata	4 lata	4 lata	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%

Obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pozyskane z emisji pieniądze zostaną przeznaczone na rozwój biznesu.

Oferty publiczne obligacji serii K, L, M, N i O przeprowadzone zostały na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 26 listopada 2021 r. oraz suplementów.

Agentem oferującym obligacje była Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie.

Emisja obligacji o wartości 110 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych przez Archicom S.A.

Spółka zależna Echo Investment — Archicom S.A. — wyemitowała 16 marca 2022 r. obligacje kuponowe serii M6/2022 o łącznej wartości 110 mln zł, w ramach Programu Emisji Obligacji z mBankiem S.A. do maksymalnej kwoty 350 mln zł z 2016 r.

Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 15 marca 2024 r. Wykup nastąpi po wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę.

Okres odsetkowy wynosi trzy miesiące. Obligacje nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Ustanowienie Programu emisji obligacji

Zarząd Echo Investment S.A. podjął 25 listopada 2022 r. uchwałę o ustanowieniu oraz podpisaniu z Ipopema Securities S.A. Programu emisji obligacji. Na jego podstawie Echo Investment S.A. może wyemitować obligacje na okaziciela, w ramach jednej lub kilku serii, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 500 mln zł. Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu

prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Szczegółowe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach towarzyszących poszczególnym emisjom w ramach programu. Wartości oraz harmonogramy realizacji emisji poszczególnych serii obligacji uzależnione będą od aktualnych potrzeb kapitałowych spółki oraz jej Grupy.

Emisja obligacji dla inwestorów instytucjonalnych przez Echo Investment S.A. oraz wcześniejszy wykup obligacji o wartości 180 mln zł

W ramach ustanowionego we współpracy z Ipopema Securities S.A. Programu emisji obligacji do kwoty 500 mln zł, Echo Investment S.A. wyemitowało 8 grudnia 2022 r. 18 000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 180 mln zł, które objęli inwestorzy kwalifikowani.

Emisja dotyczyła niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 5 lat. Obligacje były proponowane do nabycia bez konieczności udostępnienia przez

Spółkę prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Równolegle, w związku z emisją obligacji, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, których termin zapadalności przypadał w sierpniu 2024 r. oraz obligacje o łącznej wartości 80 mln zł, których termin zapadalności przypadał w maju 2024 r.

Wykup obligacji o łącznej wartości 589,9 mln zł

Grupa Echo Investment w 2022 r. wykupiła osiem serii obligacji.

Dwie serie obligacji dla inwestorów instytucjonalnych, o łącznej wartości 128,5 mln zł, wykupił Archicom S.A. Echo Investment S.A. wykupiło trzy serie obligacji dla

inwestorów indywidualnych (250 mln zł) oraz trzy — dla inwestorów instytucjonalnych (211,4 mln zł).

Obligacje zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu lub przed terminem.

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna [tys. PLN]
Archicom	M5/2020	PLO221800025	7.02.2022	78 500
Archicom	M3/2018	PLARHCM00065	13.07.2022	50 000
Echo Investment S.A.	1/2018	PLECHPS00282	25.04.2022	31 410
Echo Investment S.A.	Seria H	PLECHPS00266	22.05.2022	50 000
Echo Investment S.A.	Seria F	PLECHPS00233	11.10.2022	125 000
Echo Investment S.A.	Seria G	PLECHPS00241	27.10.2022	75 000
Echo Investment S.A.	1P/2020*	PLO017000020	8.12.2022	100 000
Echo Investment S.A.	1/2020*	PLO017000012	8.12.2022	80 000

*wykup częściowy

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
Do 12 miesięcy	142 867	186 793
Razem	142 867	186 793
Zobowiązania z tytułu leasingu:		
Długoterminowe	138 837	122 409
Krótkoterminowe	96 389	100 073
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	329	2 512
Razem	235 555	224 994
Zobowiązania pozostałe:		
Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	49 951	117 512
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	92 518	90 573
Kaucje od wykonawców, najemców i otrzymane zaliczki - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	2 722	24 761
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	55 427	44 764
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	51 899	16 344
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out)	46 760	9 343
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	16 494	1 207
Pochodne instrumenty finansowe	-	1 188
Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	19 832	11 354
Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników	21 906	23 796
Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe	3 084	719
Pozostałe zobowiązania	3 196	6 698
Pozostałe zobowiązania - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	123	324
Razem, w tym:	363 912	348 583
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	2 845	26 273
Zobowiązania z tytułu dywidend:		
Zobowiązania z tytułu dywidendy	90 792	-
Razem	90 792	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	143 519	5 358
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 657	9 902
Razem	147 176	15 260
Razem zobowiązania handlowe i pozostałe	980 302	775 630

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

Zobowiązania z tytułu dywidendy na 31 grudnia 2022 r. dotyczą zobowiązań Echo Investment S.A. w kwocie 90 792 tys. zł.

Po dniu bilansowym, 2 lutego 2023 r. spłacone zostało zobowiązanie z tytułu dywidendy Echo Investment S.A. Zarząd Grupy podjął decyzję o zmianie prezentacji zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease), zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dot.

prac wykończeniowych (fit-out) oraz zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dot. projektów inwestycyjnych. Po analizie, Zarząd uznał, że powyższe zobowiązania powinny być prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Zobowiązania pozostałe”, a nie jak dotychczas w pozycji „Rezerwy krótko i długoterminowe”. W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 wakąt, 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. 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.

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 2022 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczyły projektów: Face2Face, Sagittarius, Moje Miejsce I, MidPoint71, West 4 Business Hub I, Fuzja CDJ, Browary GH,J (w 2021 r. Sagittarius, Moje Miejsce I, Browary GH,K,J, Opolska III). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do roku 2031 (w 2021 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 26 946 tys. zł (7 283 tys. zł na 31 grudnia 2021 r.), krótkoterminowe w kwocie 24 952 tys. zł (9 061 tys. zł na 31 grudnia 2021 r.) Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczają się do jednego roku w kwocie 24 952 tys. zł (9 061 tys. zł za 2021 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 11 809 tys. zł (5 696 tys. zł za 2021 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 9 223 tys. zł (939 tys. zł za 2021 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 5 914 tys. zł (648 tys. zł za 2021 r.).

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, Kazi- mierzem Śródka oraz Rafałem Jarodzkim, 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 Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki) zawarli umowę opcji, na podstawie której Echo Investment uprawnione będzie nabyć do 18 kwietnia 2023 r., lub wskazać podmiot który nabędzie 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, wspólnikom DKRA Sp. z o.o. przysługiwała będzie opcja sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym tej spółki na rzecz Echo Investment.

W wyniku zawartej umowy opcji, Spółka dokonała analizy zapisów MSSF 10, w celu określenia czy spełnia wszystkie kryteria dające jej bieżący dostęp do wyników finansowych przejmowanego przedsięwzięcia wynikający z udziałów niekontrolujących. W rezultacie analizy podpisanych umów Spółka doszła do wniosku, że uprawnienia wynikające z umów stawiają ją w takiej sytuacji ekonomicznej, jak gdyby efektywnie posiadała udziały niekontrolujące. Na tej podstawie Spółka ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 8,31 proc. jako udziały nabyte w ramach alokacji ceny nabycia i ujęła zobowiązanie do zapłaty za te udziały w wysokości zdyskontowanej ceny wykupu. Wartość na dzień przejęcia wyniosła 53,8 mln zł i została ujęta w ramach ceny nabycia w wartości nominalnej. Na 31 grudnia 2022 r. wartość wynikająca z umowy została wyceniona i zaprezentowana w zobowiązaniach krótkoterminowych skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycji „Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji”, a efekt wyceny ujęty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	1 109 440	1 254 679
Sprzedaż Resi4Rent (Segment: Mieszkania na wynajem)	16 873	22 260
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	41 526	31 407
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	854	708
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	30 207	71 415
Przychody z tytułu umów z klientami	1 198 900	1 380 469
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	186	758
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	125 175	95 164
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	69 438	55 150
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	607	1 124
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	195 406	152 196
Razem przychody	1 394 306	1 532 665

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
do 1 roku	67 945	76 149
powyżej 1 roku do 2 lat	66 456	109 960
powyżej 2 lat do 3 lat	52 163	119 388
powyżej 3 lat do 4 lat	55 560	99 739
powyżej 4 lat do 5 lat	53 297	98 533
powyżej 5 lat	126 616	297 389
Razem	422 038	801 158

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, przyczyniając 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 powierzchni 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]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Sprzedaż	1 109 440	1 254 679
Wynajem	186	758
Mieszkania	1 109 626	1 255 437
Wynajem	125 175	95 164
Usługi fit-out	41 526	31 407
Biura	166 701	126 571
Wynajem	69 438	55 150
Usługi development	854	708
Centra	70 292	55 858
Sprzedaż	16 873	22 260
Resi4Rent	16 873	22 260
Sprzedaż	28 435	67 083
Wynajem	607	1 124
Usługi	1 772	4 332
Pozostałe	30 814	72 539

Wartość przychodów Grupy Kapitałowej rozpoznanych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 1 156 520 tys. zł (1 348 354 tys. zł w 2021 r.)

Wartość przychodów Grupy Kapitałowej rozpoznawanych w trakcie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 237 789 tys. zł (184 311 tys. zł w 2021 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]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu umów z klientami — stan na początek okresu	566 486	231 613
Zwiększenia — wpłaty	1 094 199	1 589 552
Ujęte jako przychody w okresie	(1 109 440)	(1 254 679)
— w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(519 621)	(93 578)
Zobowiązania z tytułu umów z klientami — stan na koniec okresu	551 245	566 486

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. wynosi 2 037 682 tys. zł., z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie 551 245 tys. zł. Przy-

chody 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 2022 [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/ Pozostałe zobowiązania (Nota 18)**
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 Loft 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 z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Pozostałe zobowiązania (Nota 18)**
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 Raławickie 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 Raławickie 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 Raławickie 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)

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. Na 31 grudnia 2022 r.

kwota odblokowanych wpłat wyniosła 551 245 tys. zł. Na 31 grudnia 2021 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 566 486 tys. zł.

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2021 [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/ Pozostałe zobowiązania (Nota 18)**
Projekty mieszkaniowe					
Osiedle Krk I, Kraków	projekt zakończony	97 899	3 396	4 622	127
Osiedle Krk II, Kraków	III kw.2022	99 118	99 118	19 199	867
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	projekt zakończony	69 520	9 275	5 567	-
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	projekt zakończony	37 015	-	-	-
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	projekt zakończony	40 807	6 682	5 632	1 625
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 254	941	-	-
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	107 588	5 896	1 021	80
Fuzja II, Łódź	III kw 2022	97 456	97 456	37 536	4 124
Fuzja III, Łódź	IV kw 2022	74 206	74 206	6 360	3 422
Wodna 17-19, Łódź	III kw 2023	93 648	93 648	2 431	397
Zenit I, Łódź	IV kw 2022	58 657	58 657	9 376	1 373
Osiedle Perspektywa I, Poznań	projekt zakończony	43 740	-	127	-
Osiedle Perspektywa III, Poznań	projekt zakończony	30 360	-	-	34
Osiedle Enter III, Poznań	IV kw 2022	66 077	66 077	17 235	5 005
Osiedle Enter II, Poznań	IV kw 2022	61 698	61 698	17 408	15
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 320	2 583	845	89
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 411	8 426	6 601	4 773
Osiedle ZAM I, Kraków	II kw 2022	64 020	64 020	34 919	4 364
Nasze Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	57 997	66	-	19
Nasze Jeżyce II, Poznań	projekt zakończony	64 554	355	222	195
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 862	2 782	-	17
Wieża Jeżyce I, Poznań	IV kw 2023	97 603	97 603	353	63
Widoki Mokotów, Warszawa	projekt zakończony	69 352	2 181	-	-
Browary Warszawskie Etap A, Warszawa	projekt zakończony	55 343	160	-	-
Browary Warszawskie Etap B, Warszawa	projekt zakończony	125 311	98	56	-
Browary Warszawskie Etap E, Warszawa	projekt zakończony	113 755	16 541	-	-
Osiedle Reset I, Warszawa	projekt zakończony	66 927	290	-	-
Osiedle Reset II, Warszawa	projekt zakończony	119 908	2 450	-	-
Moje Miejsce, Warszawa	projekt zakończony	132 269	1 648	435	-
Stacja Wola I, Warszawa	projekt zakończony	205 187	15 749	14 631	119
Stacja Wola II, Warszawa	II kw 2022	145 533	145 533	96 464	1 217
Grota - Roweckiego 111 etap III	projekt zakończony	16 232	44	-	-
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 869	5 087	2 054	-
Stacja 3.0, Wrocław	projekt zakończony	89 769	2 585	699	555
Zebra, Wrocław	projekt zakończony	75 752	52	26	54
Akacjowy Zakątek	projekt zakończony	26 615	1 234	465	-
Awipolis L1, L2	projekt zakończony	66 710	85	7	-
Browary Wrocławskie BA1, BL3	projekt zakończony	105 580	3 963	98	94
Browary Wrocławskie BP1, BP2	projekt zakończony	63 591	110	1	-

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2021 [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/ Pozostałe zobowiązania (Nota 18)**
Browary Wrocławskie BL1, BL2, BP3, BP4	projekt zakończony	164 718	91 267	58 464	9 527
Forma A3, A4, A5	projekt zakończony	90 774	162	2	-
Cztery Pory Roku J15, J16, J17, J18	projekt zakończony	119 384	11 385	926	-
Księżno P5-P7	projekt zakończony	74 213	52	33	-
Olimpia Port M1-M4	projekt zakończony	71 923	30	33	-
Olimpia Port M12, M14	projekt zakończony	79 672	-	450	-
Olimpia Port M16 - M20	projekt zakończony	127 617	804	186	37
Olimpia Port M21, M22, M23	projekt zakończony	72 638	74 364	63 496	-
Olimpia Port M28, M29, M30, M30, M31, M32, M33	projekt zakończony	142 270	22 658	3 078	605
Olimpia Port M5a, MC	projekt zakończony	19 572	54	9	-
Olimpia Port M7-M11	projekt zakończony	87 526	126	41	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17	projekt zakończony	54 184	20	28	-
Olimpia Port S8-S15	projekt zakończony	102 237	56	34	-
Planty Raclawickie R1, R2, R3, R4	projekt zakończony	120 141	4 538	2 229	-
Stabłowice Z1, Z5	projekt zakończony	19 689	448	5	-
Stabłowice Z3, Z4, Z7, Z8	projekt zakończony	48 710	524	256	-
Stabłowice Z21, Z22, Z23	projekt zakończony	40 496	875	19	-
Stabłowice ZD1, ZD2	projekt zakończony	33 830	33 830	27 239	90
Olimpia Port M34, M35	II kw 2022	27 155	27 155	10 098	400
Planty Raclawickie R5, R6, R7	II kw 2022	94 999	94 999	38 789	261
Sady nad Zieloną	III kw 2022	34 930	34 930	12 637	482
Awipolis L3, L4	III kw 2022	78 748	78 748	36 577	261
Olimpia Port M36, M38	III kw 2022	48 477	48 477	9 808	579
Browary Wrocławskie BA2, BA3	II kw 2023	181 395	181 395	16 039	3 407
Olimpia Port M24, M25, M26	II kw 2023	120 369	120 369	1 329	17
Awipolis L5 (etap 3)	III kw 2023	56 594	56 594	295	233
Razem Projekty Mieszkaniowe		5 125 774	1 834 555	566 486	44 526
Projekty Pozostałe					
SH Nowomiejska, Gdańsk	II kw 2022	19 256	-	19 256	-
R4R Stocznia, Gdańsk	II kw 2022	19 556	-	19 556	-
Pozostałe		6 533	6 533	6 295	238
Razem Projekty Pozostałe		45 345	6 533	45 107	238
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe					
		5 171 120	1 841 088	611 593	44 764

* 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 bezczynszowe lub z obniżonym czynszem rozpoznanych przez Grupę na 31 grudnia 2022 r. przedstawiono w notce 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 2022 r. zostały zaprezentowane w notce 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 2022 r. wynosi 4 626 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 2022 [tys. PLN]

Najemca	Budynek	Termin realizacji	Wartość
City Space Management Sp. z o.o.	Fuzja Office J	04/2023	4 626
Playtika	Browary GH	03/2023	12 349
Playtika	Browary GH	12/2023	11 049
Razem			28 024

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów realizacji prac wykończeniowych wg stanu na 31 grudnia 2021 [tys. PLN]

Budynek	Najemca	Termin realizacji	Wartość
Sagittarius	Codelab Sp. z o.o.	04/2022	1 123
Browary GH	Playtika Poland Sp. z o.o.	01/2022	12 111
Browary GH	Point 72 Poland Sp. z o.o.	01/2022	9 069
Browary GH	Playtika Poland Sp. z o.o.	06/2022	4 507
Browary GH	Playtika Poland Sp. z o.o.	06/2022	4 529
Browary GH	Playtika Poland Sp. z o.o.	06/2022	1 800
Browary GH	Restkolekcja Sp. z o.o.	03/2022	1 241
Browary GH	Nine's Sp. z o.o. Sp.k.	03/2022	659
Browary GH	Francuska 24 Sp. z o.o.	03/2022	358
Browary GH	Łap Orient Sp. z o.o.	03/2022	110
Browary GH	Food Hall Browary Sp. z o.o.	03/2022	72
Browary GH	Lood is Good Sp. z o.o.	03/2022	57
Browary GH	Restkolekcja Sp. z o.o.	03/2022	6
Browary GH	Food Hall Browary Sp. z o.o.	03/2022	6
City One	Vacant	12/2022	545
Razem			36 193

(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:	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	(731 755)	(971 731)
Usługi realizacji powierzchni w obiektach biurowych	(41 123)	(30 337)
Usługi realizacji powierzchni w centrach handlowo — rozrywkowych	(1 336)	(1 918)
Sprzedaż Resi4Rent	(9 115)	(17 656)
Pozostałe	(17 198)	(28 332)
Koszt własny sprzedaży, razem	(800 527)	(1 049 974)
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	(376)	(726)
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(69 698)	(55 425)
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(31 308)	(25 827)
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(4)	(635)
Koszt własny z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	(101 386)	(82 613)
Koszt własny sprzedaży, razem	(901 913)	(1 132 587)

Koszty według rodzaju [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Amortyzacja	(15 298)	(12 528)
Zużycie materiałów i energii	(51 028)	(351 401)
Usługi budowlane	(523 259)	(529 155)
Pozostałe usługi obce	(90 086)	(131 835)
Podatki i opłaty	(23 448)	(28 786)
Wynagrodzenia	(84 279)	(75 308)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(15 100)	(13 554)
Pozostałe koszty rodzajowe	(33 490)	(26 291)
Koszty według rodzaju, razem	(835 988)	(1 168 857)
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	(271 617)	(170 400)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	71 390	53 531
Koszty sprzedaży	50 038	45 735
Koszty ogólnego zarządu	84 264	107 405
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(901 913)	(1 132 587)

Zysk netto z nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(37 523)	(8 435)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	26 097	85 027
— rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	(4 186)	(12 809)
— zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 4)	(53 465)	7 168
— zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 5)	25 033	47 644
— zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 6)	58 714	43 024
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(11 427)	76 591

W 2022 r. Grupa sprzedała biurowce Fuzja CD i J w Łodzi, MidPoint 71 i West4 Business Hub I we Wrocławiu, Face2Face I i II w Katowicach oraz tereny inwestycyjne przy ulicy Hetmańskiej w Poznaniu. 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 i West4 Business Hub I we Wrocławiu, O3 Business Campus w Krakowie, Biura przy Warzelni (Browary Warszawskie GH), Moje Miejsce I w Warszawie oraz Fuzji CD w Łodzi.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Moje Miejsce (etap II) w Warszawie, Face2Face I oraz II w Katowicach, Brain Park I i II w Krakowie oraz City2 we Wrocławiu.

NOTA 22

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zysk na okazym nabyciu	-	48 581
Rozwiązanie rezerw	7 695	2 448
Odsetki z działalności operacyjnej (lokaty itp.)	3 503	12
Odszkodowania	2 554	2 727
Kary umowne	828	606
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	186
Pozostałe	3 743	2 765
Pozostałe przychody operacyjne razem	18 323	57 326

NOTA 23

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Utworzone rezerwy	(3 933)	(9 615)
Aktualizacja wartości aktywów	(4 884)	(1 752)
Kary umowne	(1 334)	(658)
Darowizny	(1 614)	(408)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(165)	-
Pozostałe	(6 264)	(5 582)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(18 194)	(18 015)

W pozycji „Utworzone rezerwy” prezentowane są głównie rezerwy na sprawy sądowe i pośrednictwo w najmie dla projektów sprzedanych w latach ubiegłych.

NOTA 24

Przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	22 072	12 598
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	17 558	18 523
Przychody z tytułu dyskonta	9 620	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	5 200
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	1 084	2 444
Pozostałe przychody finansowe	161	1 939
Przychody finansowe razem	50 496	40 704

Koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(132 555)	(71 208)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(42 112)	(46 141)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	26 722	3 857
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(5 661)	(5 802)
Strata ze zbycia inwestycji	-	(313)
Koszty z tytułu wykupu akcji od udziałowców mniejszościowych	(769)	-
Pozostałe koszty finansowe	(325)	(88)
Koszty finansowe razem	(154 699)	(119 695)

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 2022 r. 20 018 tys. zł wg stopy

kapitalizacji 2 proc. (w tym: na zapasy: 16 674 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 3 344 tys. zł). W 2021 r. było to 5 591 tys. zł wg stopy kapitalizacji 1,17 proc. (w tym: na zapasy: 4 613 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 978 tys. zł).

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]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zyski/straty z tytułu zrealizowanych dodatnich różnic kursowych oraz ujemnych	(15 131)	(22 821)
Zyski/straty z tytułu niezrealizowanych dodatnich różnic kursowych oraz ujemnych	(20)	31 491
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych, razem	(15 151)	8 670

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	31.12.2022	31.12.2021
Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	205 274	86 656
Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)	103 715	147 099
R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	169 192	102 981
Razem	478 180	336 737

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 2022 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 2022 r. wyniosła 205 274 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 84 950 tys. zł.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce spółkontrolowanej 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 aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 31 grudnia 2022 r. wynosi 13 091 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 811 708	1 766 170
Aktywa trwałe - inne aktywa finansowe	0	8 299
Aktywa obrotowe - pozostałe	10 002	4 839
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	63 049	38 952
Aktywa razem	1 884 759	1 818 260
Zobowiązania długoterminowe	1 212 748	1 209 747
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	1 049 091	1 054 265
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	163 657	155 482
Zobowiązania krótkoterminowe	60 918	392 811
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	50 753	374 832
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10 165	17 979
Zobowiązania razem	1 273 666	1 602 558
Kapitał własny	611 094	215 702
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	183 328	64 711
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	205 274	86 656

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody operacyjne	115 721	83 751
Koszty operacyjne, w tym:	(41 474)	(32 645)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	13 752	(38 451)
Koszty ogólnego zarządu	(2 413)	(2 044)
Koszty sprzedaży	(901)	(502)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(264)	(1 672)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(40 415)	(69 604)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(49 089)	(68 958)
Zysk (strata) brutto	44 006	(61 167)
Podatek dochodowy	(10 791)	583
Zysk (strata) netto	33 215	(60 585)
Dochody całkowite razem	33 215	(60 585)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	9 965	(18 175)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	9 965	(18 175)

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 prze-

znaczona pod budowę mieszkań, oraz wpłaciło zaliczkę na tę działkę w kwocie 23,7 mln euro, co stanowi 50 proc. wartości działki.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2022 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 2022 r. wyniosła 103 715 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 14 506 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - Towarowa 22 Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	585 224	433 066
Aktywa trwałe - pozostałe	6 824	551
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	6 752	2 544
Aktywa obrotowe	9 527	798
Aktywa razem	608 327	436 959
Zobowiązania długoterminowe	133 668	88 731
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	129 703	81 766
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 965	6 965
Zobowiązania krótkoterminowe	127 580	24 578
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 955	5 955
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	121 626	18 624
Zobowiązania razem	261 249	113 310
Kapitał własny	347 079	323 649
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	46,20%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30 proc.)	(409)	(2 416)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	103 715	147 099

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia - Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody operacyjne	1 360	10 876
Koszty operacyjne, w tym:	(8 822)	(4 208)
Amortyzacja	(2 074)	885
Koszty ogólnego zarządu	(63)	(356)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(19 430)	(399)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(8 604)	(7 440)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(2 780)	(451)
Zysk (strata) brutto	(35 560)	(1 528)
Podatek dochodowy	2 423	130
Zysk (strata) netto	(33 137)	(1 398)
Dochody całkowite razem	(33 137)	(1 398)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	46,20%
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.)	(9 394)	(646)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(9 394)	(646)

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 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, zasiłała 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.

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 latach 2018 - 2022 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puszkarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychtańska, Kępa, Park Zachodni, 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 2022 r. wyniosła 169 192 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

Wybrane dane z sytuacji finansowej

[tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	1 546 604	1 059 929
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	666 874	469 190
Aktywa trwałe - pozostałe	59 376	3 530
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	122 753	148 585
Aktywa obrotowe - pozostałe	51 766	76 242
Aktywa razem	2 447 373	1 757 476
Zobowiązania długoterminowe	1 734 836	1 341 293
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	1 559 123	1 241 654
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	175 712	99 639
Zobowiązania krótkoterminowe	116 165	52 218
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	14 425	8 955
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	101 739	43 263
Zobowiązania razem	1 851 000	1 393 511
Kapitał własny	596 372	363 964
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30 proc.)	(9 720)	(6 207)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	169 192	102 981

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody operacyjne	82 843	48 333
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	260 203	154 413
Koszty administracyjne związane z projektami	(18 899)	(10 425)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(24 479)	(18 424)
Amortyzacja	(96)	(28)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	1 292	819
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(19 681)	(2 440)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(19 654)	(2 297)
Zysk (strata) brutto	281 279	172 276
Podatek dochodowy	(53 369)	(34 445)
Zysk (strata) netto	227 910	137 831
Dochody całkowite razem	227 910	137 831
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	68 373	41 349
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	68 373	41 349

Leasing

	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
Spląty zobowiązania	(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.

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości	1 899	815
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym	33 608	22 476
Przychody z podnajmu (subleasingu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania	36 841	20 688

Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych wyniósł w 2022 r. 31 327 tys. zł. (w 2021 r. - 34 532 tys. zł).

Szczegóły dotyczące leasingu operacyjnego zostały opisane w nocie nr 19.

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

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
— wycena instrumentów finansowych	(902)	279
— wycena nieruchomości inwestycyjnych	(113 230)	(183 762)
— udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(13 091)	(9 712)
— strata podatkowa	50 039	39 756
— zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	4 136	8 964
— zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(2 114)	(395)
— należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(14 455)	(14 071)
— zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	1 361	944
— aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	9 921	15 112
— koszty z tytułu utworzonych rezerw	12 623	2 929
— MSSF 16 leasing	6 364	4 903
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	(13 750)	-
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(12 388)	-
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 850)	-
— zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	375	-
— pozostałe	(941)	(11 986)
	(98 901)	(147 039)
2. Zmiana w okresie		
— wycena instrumentów finansowych	(893)	(1 181)
— wycena nieruchomości inwestycyjnych	42 968	70 533
— udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(14 217)	(3 378)
— strata podatkowa	(7 396)	10 283
— zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	4 434	(4 828)
— zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	12 276	(1 719)
— należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(19 013)	(384)
— zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 429	417
— aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	11 042	(5 192)
— koszty z tytułu utworzonych rezerw	13 918	9 694
— MSSF 16 leasing	304	1 461
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	287	(26 138)
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	4 782	-
— różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	201	(12 850)
— zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	788	375
— pozostałe	836	11 044
	52 745	48 138
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
— 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

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

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
— 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)
— z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	94 494	74 015
— zmiana w ciągu roku	20 479	17 539
— objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	31 885
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	140 651	172 917
— zmiana w ciągu roku	(32 266)	(30 601)
— objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	45 077

* 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 2022 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 50 735 tys. zł z tytułu strat podatkowych.

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).

Na 31 grudnia 2021 r. Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 27 753 tys. zł z tytułu strat podatkowych.

Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na 2022 r. (5 559 tys. zł), 2023 r. (14 510 tys. zł), 2024 r. (75 454 tys. zł), 2025 r. (83 048 tys. zł) i 2026 r. (77 842 tys. zł).

Podatek dochodowy

— efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
1. Zysk brutto	219 001	261 892
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	41 611	49 760
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	2 558	(13 784)
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	(6 560)	(971)
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności rozwiązanie	(1 033)	(1 180)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	7 657	8 288
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	2 212	4 184
Usługi finansowe ponad limit ebidta	17 968	10 265
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(1 630)	(430)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	19 970	3 698
Podatek dochodowy z lat poprzednich	(1 080)	143
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatek dochodowy	(3 527)	(2 604)
Wynik okresu spółek osobowych	2 062	(64)
Rezerwa na sprzedaż nieruchomości	(14 836)	
Efekt zmiany stawki podatkowej	(1 914)	(843)
Nierozpoznane aktywo na podatek odroczone w latach ubiegłych	(1 003)	
Różnice razem	20 844	6 702
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:	62 455	56 461
- część bieżąca	(115 200)	(117 794)
- część odroczone	52 745	61 332

W 2021 r. Zarząd Grupy podjął decyzję o zmianie sposobu prezentacji przychodów i kosztów wg segmentów. Dotychczasowe segmenty biura, centra handlowe i pozostałe są prezentowane jako jeden segment nieruchomości komercyjne. Zmiana w prezentacji nastąpiła w wyniku zmian organizacyjnych w Grupie: nadzór łączny nad segmentami biura i centra handlowe objął jeden członek Zarządu. Nowy sposób prezentacji jest więc zgodny z modelem zarządzania.

Strategiczny komitet sterujący Grupą, 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 2022 r.

Zarówno w 2022 r., jak i 2021 r., Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

Wybrane pozycje bilansu za okres 2022 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 094 638	32 938	0	1 061 700
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	486 625	0	0	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	478 180	0	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 trwałe przeznaczone do sprzedaży	355 327	0	0	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	0	0	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	0	828
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	45 009	0	0	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 bilansu za okres 2021 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	843 576	32 485	0	811 091
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	741 663	1 893	0	739 770
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	336 737	0	102 981	233 756
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74 016	43 807	14	30 194
Zapasy	1 602 078	1 575 598	419	26 060
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	588 680	238 865	394	349 421
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	1 381 451	0	16 977	1 364 475
Pozostałe aktywa segmentów	866 678	238 898	209 507	418 273
Aktywa segmentów	6 434 880	2 131 548	330 293	3 973 039
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	1 626 984	340 918	109 232	1 176 834
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	652 574	122 813	30 763	498 998
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	614 520	0	0	614 520
Program motywacyjny	9 059			9 059
Zobowiązania pozostałe	206 152	65 809	385	139 958
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	572 316	566 129	0	6 187
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	68 063	0	19 556	48 507
Pozostałe zobowiązania segmentów	821 678	373 878	922	446 878
Zobowiązania segmentów	4 571 345	1 469 547	160 857	2 940 941

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za okres 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	0	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	0	0	-37 524
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	26 098	0	0	26 098
Odpisy z tytułu utraty wartości	-4 884	-961	0	-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	0	69 140	-463
Zysk brutto	219 002	206 120	61 670	-48 789

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za okres 2021 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych dostawców), tym:	1 532 665	1 255 437	22 260	254 968
Przychody z tytułu umów z klientami	1 380 469	1 254 679	22 260	103 530
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	152 196	758	0	151 438
Koszt własny sprzedaży	-1 132 586	-972 456	-17 656	-142 474
Zysk brutto ze sprzedaży	400 079	282 981	4 604	112 494
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-8 435	0	0	-8 435
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	85 027	0	0	85 027
Aktualizacja wartości aktywów	-1 750	-690	0	-1 060
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	-12 528	-5 580	-761	-6 187
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	12 599	15	7 125	5 458
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	-46 141	-2 883	-472	-42 786
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	-71 208	-17 615	-2 641	-50 952
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	23 362	0	42 180	-18 818
Zysk brutto	261 894	195 538	48 757	17 598

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych

Biurowiec MidPoint71 we Wrocławiu

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. - zawarła 30 czerwca 2022 r. ze spółką z grupy czeskiego funduszu Trigea Real Estate Fund umowę sprzedaży biurowca MidPoint71 we Wrocławiu.

Wartość transakcji 109 265 tys. euro powiększone o VAT została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także inne koszty, co w rezultacie dało kwotę 103 863 tys. euro powiększoną o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu transakcji została dodatkowo 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 wykonaniu prac aranżacyjnych. W rezultacie cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 100 547 tys. euro powiększone o VAT.

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku oraz gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują, że sprzedający pokryje na rzecz kupującego płatności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne dla części budynku, które nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których nie zostały spełnione dodatkowe przesłanki (jak np. wydanie najemcom).

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z powyższymi transakcjami, aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w 2022 r. w kwocie (-) 6 066 tys. zł. Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami wyniosła 103 156 tys. zł.

Biurowiec West 4 Business Hub I we Wrocławiu

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. - zawarła 20 stycznia 2022 r. ze spółką z grupy Solida Capital umowę sprzedaży biurowca West 4 Business Hub I we Wrocławiu.

Wartość transakcji 39 025 tys. euro powiększone o VAT została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty, i ostatecznie wyniosła 38 158 tys. euro powiększone o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych i związanych z usuwaniem usterek. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 35 380 tys. euro powiększone o VAT. Dodatkowo, po zamknięciu sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem usterek, w łącznej wysokości 2 778 tys. euro powiększone o VAT.

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości budynku, gwarancji czynszowych, umowę o prace wykończeniowe oraz umowę dobrosąsiedzką. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują, że sprzedający

cy pokryje na rzecz kupującego płatności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne dla części budynku, które nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których nie zostały spełnione dodatkowe przesłanki (jak np. wydanie najemcom). Podstawowe postanowienia umowy o prace wykończeniowe przewidują wyznaczenie sprzedającego jako wykonawcy określonych prac wykończeniowych w pomieszczeniach budynku. Podstawowe postanowienia umowy dobrosąsiedzkiej przewidują uregulowanie niektórych praw i obowiązków stron w związku z przyszłą eksploatacją nieruchomości oraz innych działań należących do sprzedającego.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w 2022 r. w kwocie (-) 2 990 tys. zł.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami wyniosła 29 168 tys. zł.

Biurowce C,D i J w projekcie Fuzja w Łodzi

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt Echo 130 Sp. z o.o. - zawarła 30 czerwca 2022 r. ze spółką z grupy KGAL Group umowę sprzedaży biurowców C,D i J wcho-

dzących w skład kompleksu Fuzja w Łodzi. Biurowce C i D są już gotowe, natomiast budynek J jest w trakcie budowy, a sprzedający zobowiązał się do jego dokończenia.

Strony zawarły również umowy gwarancji jakości wszystkich budynków, umowę gwarancji czynszowych oraz umowę o prace wykończeniowe. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują, że sprzedający pokryje na rzecz kupującego płatności czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne dla części budynków, które nie zostały wynajęte oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do których zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe. Podstawowe postanowienia umowy o prace wykończeniowe przewidują zobowiązanie sprzedającego do przeprowadzenia prac aranżacyjnych i budowlanych na nieruchomości.

Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wyniosła 56 701 tys. euro powiększone o VAT. Kwota do zapłaty na zamknięciu została obliczona w oparciu o wartość transakcji pomniejszoną m.in. o kwotę wartości okresów beczynszowych, czynszów od powierzchni nieprzekazanych najemcom, prac aranżacyjnych i budowlanych (w tym prac związanych z usuwaniem ewentualnych usterek),

Biurowce Face2Face I i II w Katowicach

Spółka zależna Echo Investment S.A. – Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Kielcach – zawarła 23 grudnia 2022 r. ze spółką Huramitell Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży biurów Face2Face etap I i etap II w Katowicach.

Wartość transakcji 112 991 tys. euro powiększone o VAT została zmniejszona, między innymi, o kwotę wartości okresów beczynszowych oraz innych kosztów i ostatecznie wyniosła 111 723 tys. euro powiększone o VAT.

Strony zawarły również umowę gwarancji jakości Budynków oraz umowę gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Jakości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na Budynki i budowle znajdujące się na Gruncie oraz dokumentację po-

Nieruchomość gruntowa w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej

Spółka zależna Echo Investment S.A. – Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A. – zawarła 12 maja 2022 r. ze spółką Giant Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w Poznaniu, przy ul. Hetmańskiej. Wartość transakcji wyniosła 79 000 tys. zł powiększone o VAT.

a także o inne koszty. W rezultacie, cena płatna na zamknięciu wyniosła 42 989 tys. euro powiększone o VAT.

Po zamknięciu, sprzedający otrzyma osobne wynagrodzenie związane z realizacją prac aranżacyjnych na powierzchniach najemców oraz usuwaniem ewentualnych usterek w łącznej wysokości 3 055 tys. euro powiększone o VAT, a także wynagrodzenie związane z wybudowaniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku J oraz z usuwaniem ewentualnych usterek, w wysokości 4 100 tys. euro powiększone o VAT.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w 2022 r. w kwocie 553 tys. zł.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami wyniosła 39 135 tys. zł.

wykonawczą, w tym gwarancje jakości na projekty. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują gwarancję na rzecz Kupującego pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych w odniesieniu do niewynajętych pomieszczeń w budynkach, w tym obniżek czynszu odnoszących się do takich niewynajętych pomieszczeń.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2022 r. w kwocie (-) 14 147 tys. zł.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami wyniosła 110 791 tys. zł.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w 2022 r. w kwocie 13 826 tys. zł.

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2022	2 894 078	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	554 772	-
- wydatki	(639 981)	(99 994)
Zmiany niepieniężne	(389 363)	190 786
		-
- naliczone odsetki	99 962	-
- wycena różnic kursowych	15 448	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	865	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(647 807)	-
- spłata kredytem zobowiązań **	142 169	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki		190 786
stan na koniec okresu 31.12.2022	2 419 506	90 792
stan na początek okresu 1.01.2021	2 808 304	-
Przepływy finansowe		
- objęcia kontroli nad spółkami zależnymi	256 149	-
- wpływy	509 365	-
- wydatki	(748 375)	-
Zmiany niepieniężne	68 635	-
		-
- naliczone odsetki	102 069	-
- wycena różnic kursowych	(8 549)	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(631)	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi	(480 833)	-
- spłata kredytem zobowiązań	456 579	-
stan na koniec okresu 31.12.2021	2 894 078	-

* 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]

	1.01.2022— 31.12.2022	1.01.2021— 31.12.2021
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów, w tym:	194 104	(116 814)
- z tytułu umów z klientami	(41 819)	(82 666)
- z tytułu zobowiązań handlowych i pozostałych	98 406	10 753
- z tytułu zobowiązań z tytułu pozostałych podatków	131 988	(1 144)
- z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych	13 950	(6 623)
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych	10 660	(46 955)
- z tytułu zobowiązań z tytułu kaucji od wykonawców i otrzymanych zaliczek	(20 094)	9 821
- zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	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 31.12.2022	Wartość bilansowa na 31.12.2021
Aktywa finansowe				
Udzielone pożyczki długoterminowe	8	Zamortyzowany koszt	319 236	297 163
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	8	Zamortyzowany koszt	15 327	41 920
Należności handlowe i pozostałe	10	Zamortyzowany koszt	315 465	101 498
Pochodne instrumenty finansowe	13	Wartość godziwa przez wynik	26 617	18 922
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14	Zamortyzowany koszt	1 030 911	673 885
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17	Zamortyzowany koszt	1 554 491	1 640 653
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	17	Zamortyzowany koszt	15 706	42 425
Pochodne instrumenty finansowe	18	Wartość godziwa przez wynik	-	1 188
Zobowiązania handlowe i pozostałe	18	Zamortyzowany koszt	461 957	498 319
Zobowiązania z tytułu leasingu	18, 28	Wycena poza zakresem MSSF 9	235 555	224 994
Kredyty i pożyczki	17	Zamortyzowany koszt	849 309	1 211 000

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 pojawiają się w momencie, gdy instrumenty 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 2024 r., przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023 r., które określi terminy

zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również, że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 r. Zarząd monitoruje wprowadzone zmiany i na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego nie jest w stanie jednoznacznie określić wpływu reformy.

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 oczekiwany 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 aktywa. 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]		
Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa, ul. Beethovena	172 335	75 420	42 450	Bank PKO BP S.A.	w związku z finansowaniem projektu Moje Miejsce II w Warszawie
				24 000		
Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Katowice, ul. Kościuszki	595 400	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	329 219	131 120	119 100	Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu Brain Park I i II w Krakowie
				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 transakcją zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Kapelanka
				5 704		
			5 070		Pearl Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Poznaniu i Łodzi
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław / Góralska etap 2	148 138	35 200	8 000	Bank Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu City Forum 2
				24 000		
Projekt 140 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Katowice, ul. Skargi	11 000		120 000*	Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o.
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków, ul. Żelazna / ul. Kątowa	21 440				
Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław, ul. Swobodna	44 000				
Potton Sp. z o.o.	Poznań, ul. Opieńskiego	21 800				
Villea Investments Sp. z o.o.	Kraków, ul. Wita Stwosza	61 218				
Razem		1 542 691				

* 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)	9 144		3 000	mBank S.A.	w związku z finansowaniem działalności bieżącej Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k.
Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o.	Wrocław, Browary Wrocławskiej (bud. BA2, BA3), al. Jedności Narodowej	87 718		120 000	Bank PKO BP S.A.	w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A.
Archicom Residential Sp. z o.o.	Wrocław, Kępa Mieszczalska (bud. KM4), ul. Dmowskiego	42 731				
Projekt Echo – 143 Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa, al. KEN	88 035	120 000*		Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o.
Razem		227 628				

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

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki i Grupy w przyszłości

Grupa Echo Investment nie zidentyfikowała dotychczas okoliczności mogących stanowić specyficzne czynniki ryzyka wynikające bezpośrednio z inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę lub nałożonymi na Rosję i Białoruś sankcjami gospodarczymi. Echo Investment S.A. oraz podmioty z jego grupy kapitałowej nie prowadzą działalności operacyjnej na terytorium Ukrainy, Rosji ani na Białorusi.

W ocenie zarządu Grupy, wydarzenia te mają wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednakże ten wpływ jest pośredni i połączony z szeregiem innych czynników makroekonomicznych oraz geopolitycznych. Wojna i jej bezpośrednie następstwa — w głównej mierze sankcje — przyczyniły się do wprowadzenia niestabilności na światowych rynkach surowców energetycznych i materiałów budowlanych, jednak nie można określić stopnia tego wpływu.

Grupa monitoruje potencjalny wpływ wojny na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

W szczególności obejmuje to monitoring dostępności siły roboczej, cen i dostępności głównych materiałów budowlanych oraz paliw. Obecnie ryzyko braku siły roboczej jest oceniane jako niskie. Po krótkim okresie zawirowań, sytuacja na rynku materiałów budowlanych i paliw się stabilizuje. Obecnie Grupa nie zidentyfikowała specyficznych ryzyk, które bezpośrednio wynikają z wojny i znacząco wpływają na działalność operacyjną, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

Ze względu na dynamikę sytuacji w Ukrainie, Grupa nie jest w stanie wykluczyć pojawienia się w przyszłości nowych czynników ryzyka mających wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną. W przypadku ujawnienia się tego typu ryzyk, Echo Investment S.A. przekaze informacje o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy, w sposób przewidziany przepisami prawa i w wymaganym zakresie.

CZĘŚĆ 3

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



Fot. Mieszkania na wynajem Resi4Rent - penthouse w Browarach Warszawskich

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2022 r. wchodziły 163 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 36 spółek współzależnych, wycenianych 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. pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2022 r. posiadało 71,48 proc. akcji uprawniających

do 70,41 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się także spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k., która działa jako centrum księgowe i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

Grupa posiada również mniejszościowe udziały w kilku 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	Belchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
4	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
5	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
8	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
9	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
10	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
13	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
14	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo-Browary Warszawskie Sp. z o.o. S.k.
19	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	Opolska Business Park — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Pudsey Sp. z o.o.
21	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.
25	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
26	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
28	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
29	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
32	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
33	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
35	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Metropolis - Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	Park Rozwoju III — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
39	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
40	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
41	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
42	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Potton Sp. z o.o.
47	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Szczecin	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.
53	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Projekt Echo 104 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
57	Projekt Echo 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
58	Projekt Echo 112 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
59	Projekt Echo 113 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Projekt Echo 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
61	Projekt Echo 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
62	Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
63	Projekt Echo 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
65	Projekt Echo 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.
66	Projekt Echo 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
67	Projekt Echo 128 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.k.
69	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
70	Projekt Echo 131 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
71	Projekt Echo 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
73	Projekt Echo 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt Echo 136 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt Echo 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo - Arena Sp. z o.o.
79	Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
80	Projekt Echo 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
83	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
84	Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
85	Q22 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
86	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
87	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
88	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
89	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
90	Senja 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.
91	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
92	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
93	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
94	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
95	Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
97	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
98	Bowen Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.
99	RPGZ IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
100	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	Projekt Echo 140 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
102	Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
103	Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	Projekt Echo 143 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	DKR Echo Invest S.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Archicom S.A.	Wrocław	79,79%	DKR Echo Investment sp. z o.o./ DKR Echo Invest S.A.
110	Archicom Residential Sp. z o. o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
111	Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
112	Archicom Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
113	Archicom Consulting Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
114	Archicom Stabłowice Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
115	Archicom Jagodno 5 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
116	Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
117	Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Holding Sp. z o.o.
118	Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
119	Archicom Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.
120	Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
121	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
122	Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
123	Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
124	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
125	Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
126	Archicom Nieruchomości 10 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
127	Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
128	Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
129	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
130	Archicom Poznań Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
131	Archicom Nieruchomości 17 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.
132	Archicom Nieruchomości 18 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
133	Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
134	Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Altona Investments Sp. z o.o.
135	Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
136	Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
137	Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
138	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
139	Archicom Holding Sp. z o. o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
140	Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
141	Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
142	Archicom Jagodno Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
143	Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
144	Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
145	Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
146	Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
147	TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.

Jednostki zależne

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
148	Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
149	Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
150	Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
151	Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
152	Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
153	Archicom Investment Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
154	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	AD Management Sp. z o.o.
155	AD Management Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Consulting Sp. z o.o.
156	Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
157	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
158	Archicom Fin Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
159	Pl6 Inowrocławska Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
160	Altona Investments Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.
161	Archicom RW Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
162	Archicom Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	Archicom S.A.
163	Archicom Łódź Sp. z o.o.	Wrocław	79,79%	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.
Resi4Rent				
5	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
6	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
7	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	R4R Wrocław Rychalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
11	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
12	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
13	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
14	R4R Gdańsk Kołobrzewska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
15	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
16	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
17	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
18	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
19	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

Jednostki współzależne

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

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w 2022 r.

Zwiększenie Grupy kapitałowej [PLN]

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy
Archicom Wrocław Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	21.07.2022	10 000
Archicom Łódź Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	22.07.2022	10 000

Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Archicom S.A.

Akcjonariusze większościowi Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili 23 sierpnia 2022 r. dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8 724 854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10 838 468 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Wezwanie dotyczyło:

- a. 6 611 240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6 611 240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 25,75 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te są notowane i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie; oraz
- b. 2 113 614 akcji imiennych serii B1, z których jedna akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4 227 228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26 proc. ogólnej liczby głosów oraz ok. 8,23 proc. ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończyły się 22 września 2022 r. W wyniku wezwania, złożono ostatecznie zapisy na sprzedaż 1 403 448 akcji Spółki, uprawniających do wykonywania 1 403 448 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, po cenie za jedną akcję wynoszącą

18,30 zł i za łączną cenę 25 683 tys. zł. Tym samym Echo Investment powiększyło swój udział w liczbie akcji Archicomu z 66,01 proc. do 71,47 proc. Powyższa transakcja wpłynęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na pomniejszenie kapitału udziałowców niekontrolujących w kwocie 44 212 tys. zł oraz zwiększenie kapitałów własnych przypisanych akcjonariuszom jednostki dominującej, w pozycji "zyski zatrzymane" w kwocie 18 529 tys. zł.

Echo Investment, jako główny akcjonariusz, zamierza kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju spółki i zwiększać skalę jej działalności. Archicom będzie kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych, co ma na celu zwiększenie jego wartości i konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając jednocześnie współpracę strategiczną z głównym akcjonariuszem w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi. W szczególności chodzi o wykorzystanie synergii kosztowych, wdrażanie sprawdzonych rozwiązań biznesowych, rozwijanie wymiany know-how i wzrost kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej. Ponadto, wzywający wskazał, że w najbliższej przyszłości nie planuje wycofywać akcji Archicom S.A. z obrotu na GPW.

Nabycie akcji DKR Echo Invest S.A. oraz udziałów DKR Echo Investment Sp. z o.o. (pośrednio Archicom S.A.) w 2021 r.

Wartości godziwe nabytych na dzień objęcia kontroli aktywów i zobowiązań (22 kwietnia 2021 r.) Grupy Archicom S.A. przedstawia poniższa tabela:

Nabyte Aktywa

Aktywa trwałe

Wartości niematerialne	68 237
Rzeczowe aktywa trwałe	13 561
Nieruchomości inwestycyjne	109 364
Długoterminowe aktywa finansowe	91 545
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 893
	314 600

Aktywa obrotowe

Zapasy	862 510
Należności z tytułu podatku dochodowego	6 885
Należności z tytułu pozostałych podatków	14 006
Należności handlowe i pozostałe	6 635
Inne aktywa finansowe	47 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	205 507
	1 143 213

Aktywa razem

A 1 457 813

Nabyte Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje	166 088
Rezerwy długoterminowe	6 805
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 077
Zobowiązania z tytułu leasingu	24 166
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	3 990
Zobowiązania pozostałe	22 712
	268 838

Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje	90 061
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	9 423
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	2 679
Zobowiązania handlowe	53 948
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 105

Nabyte Aktywa

Rezerwy krótkoterminowe		30 763
Zobowiązania pozostałe		40 463
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		245 011
		474 453
Zobowiązania razem	B	743 291
Wartość aktywów netto	C = A-B	714 522
Wartość udziałów niekontrolujących wycenionych proporcjonalnie do udziału w aktywach netto (25,68%)	D	183 496
Cena nabycia przedsięwzięcia	E	482 445
Zysk z tytułu okazynego nabycia	F=E-C+D	48 581
Cena nabycia przedsięwzięcia, w tym:		
Zapłacona kwota - gotówka		240 611
Zapłacona kwota - emisja obligacji		188 000
Ujęcie opcji kupna/sprzedaży (wartość nominalna)		53 834
Łączna cena nabycia przedsięwzięcia		482 445

02

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany do MSR 16

„Rzeczowe Aktywa trwałe” — zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa

Zmiany do MSSF 3

„Połączenia przedsięwzięć” — aktualizacja Założeń Konceptyjnych w MSSF

Zmiany do MSR 37

„Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” — wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia

Roczne zmiany do MSSF 2018 — 2020

(MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”)

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe. Powyższe zmiany nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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 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.

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

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.

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

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 zatwierdzania 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.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałoby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

Grupa jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji będzie wpływać na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Grupę Kapitałową polityki rachunkowości.

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 – 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 wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu,
- umowa musi być odpłatna.

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

- leasingi krótkoterminowe — krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy,
- leasingi niskowartościowe — podstawą oceny „niskiej” wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. 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 bezpośrednie 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 stopy procentowej. 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/wydaných decyzji do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

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

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 wieczyste 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 operacyjny. Umowa leasingowa jest klasyfikowana jako leasing

finansowy, jeżeli w wyniku tej umowy następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu na leasingobiorcę.

W przypadku umów leasingu operacyjnego, Grupa ujmuje liniowo przychody z tytułu leasingu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku umów leasingu finansowego Grupa wyksięgowuje 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, które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności. 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 według 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.

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.

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

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w 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 transakcji 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. 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.

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 przygo-

towawczy (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 renegocjacja 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 renegocjacji 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 spłatę 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 oczekiwany 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 oczekiwany 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) 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 preterminowania 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 aktywów.

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.

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 wiarygod-

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

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.

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekomensowanie 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 bezpośred-

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

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

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

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Grupy.

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.

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100 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.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmowane są w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością in-

westycyjną 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.

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 ujmowany jako zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami.

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

Koszt własny sprzedaży

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

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

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 zamortyzowane-

go 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, zaangażowanego 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. 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. Do działań takich nie zalicza się jednak utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów.

Konsolidacja jednostek zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co 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 konso-

lidacją 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 konieczność 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 ujmują się w wynik w momencie ich poniesienia.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po

ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuję 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, ujmuję 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 współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

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

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuję 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. Dodatko-

we 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 dostępne 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

W 2021 r. Zarząd Grupy podjął decyzję o zmianie sposobu prezentacji przychodów i kosztów wg segmentów. Dotychczasowe segmenty „biura”, „centra handlowe” i „pozostałe” są prezentowane jako jeden segment „nieruchomości komercyjne”. Zmiana w prezentacji nastąpiła w wyniku zmian organizacyjnych w Grupie: nadzór łączny nad segmentami „biura” i „centra handlowe” objął jeden członek Zarządu. Nowy sposób prezentacji jest więc zgodny z modelem zarządzania.

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),
- nieruchomości komercyjne (centra handlowe i biurowce — najem i sprzedaż usług oraz pozostałe usługi — usługi dla zewnętrznych kontrahentów — księgowe, 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.

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 04 „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:

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	
Biura		12 269	metoda porównawcza							
Centra - Aktywo z tytułu prawa do użytkowania		3 101								
Biura - Aktywo z tytułu prawa do użytkowania		7 629								
Biura - City Space		71 032								
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 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			

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2021 r. wyniosła 741 663 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (232 152 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (509 511 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
31.12.2021				
Biura	-	-	232 152	232 152
Razem	-	-	232 152	232 152

* 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 %
31.12.2021				
Biura	232 152	metoda dochodowa	7,20% - 8,00%	6,70% - 7,50%
Razem	232 152			

Nieruchomości inwestycyjne

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			

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2021 r. wyniosła 843 576 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (810 646 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (32 930 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
31.12.2021				
Centra handlowe	-	-	639 803	639 803
Biura	-	-	126 353	126 353
Biura — City Space	-	-	44 490	44 490
Razem	-	-	810 646	810 646

* 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 %
31.12.2021				
Centra handlowe	639 803	metoda dochodowa	7,00%	6,50%
Biura	116 394	metoda dochodowa	6,50%-9,00%	6,50%-9,00%
Biura — City Space	44 490	metoda dochodowa	3,79%	-
Biura	9 959	metoda inna	-	-
Razem	810 646			

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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	-	1400	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			

W pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” Grupa prezentuje nieruchomości, co do których podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne.

Na 31 grudnia 2021 r., wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 1 381 451 tys. zł i składała się z budynków biurowych, wycenianych w wartości godziwej (1

347 498 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (33 953 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

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
31.12.2021				
Biura	-	-	1 283 618	1 283 618
Centra handlowe	-	-	63 880	63 880
Razem	-	-	1 347 498	1 347 498

* 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 metodą dochodową są następujące:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — techniki wyceny

	Wycena	Technika wyceny	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2021				
Biura	1 283 618	metoda dochodowa	6,85% - 7,90%	6,35% - 7,40%
Centra handlowe	63 880	metoda inna	-	-
Razem	1 347 498			

Prace wykończeniowe (fit-out)

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

Na 31 grudnia 2021 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 9 343 tys. zł.

Zapasy

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynko-

wych 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 nocy 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 2022 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).

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 2022 r. 22,93 proc. zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część – stopami

zmiennymi. Na 31 grudnia 2021 r. 21,79 proc. zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane 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 2021 r. 74,04 proc. udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część – stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2022 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:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oprocentowanych stopą zmienną	1 003 288	1 306 047
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	73 400	51 031
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	10 033	13 060
Razem wpływ na wynik brutto okresu	10 033	13 060
Podatek dochodowy	1 906	2 481
Razem wpływ na wynik netto okresu	8 127	10 579

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	849 309	922 513
Koszty finansowe z tytułu odsetek	30 914	21 176
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	8 493	9 225
Razem wpływ na wynik brutto okresu	8 493	9 225
Podatek dochodowy	1 614	1 753
Razem wpływ na wynik netto okresu	6 879	7 472

Ryzyko stóp procentowych — środki pieniężne [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Stan środków pieniężnych	941 997	588 680
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	3 503	12
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	9 420	5 887
Razem wpływ na wynik brutto okresu	9 420	5 887
Podatek dochodowy	1 790	1 118
Razem wpływ na wynik netto okresu	7 630	4 768

Ryzyko stóp procentowych — udzielone pożyczki [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Stan udzielonych pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	58 063	79 691
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 014	3 736
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	581	797
Razem wpływ na wynik brutto okresu	581	797
Podatek dochodowy	110	151
Razem wpływ na wynik netto okresu	470	645

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 BBB - a A - (wg agencji ratingowej EuroRating). Grupa udzieliła pożyczek do jednostek ujmowanych metodą praw własności: Galerii Młociny, Towarowa 22 oraz 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 wystąpił 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 2022 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.

31.12.2022	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych [tys. PLN]	Odpis na oczekiwane straty kredytowe [tys. PLN]
bieżące	1,67%	33 414	558
1-30 dni	2,17%	14 825	322
31-90 dni	13,30%	10 935	1 454
91-360 dni	38,29%	6 162	2 360
powyżej 361 dni	44,48%	17 510	7 788
Razem		82 846	12 482

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 powierni-

czych prezentowanych jako inne aktywa finansowe, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania prawie 50% środków w banku Polska Kasa Opieki S.A..

Instytucje finansowe, z którym korzystna Grupa posiadają rating zewnętrzne:

rating wg Fitch Issuer Default Ratings	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych [tys. PLN]
A+	3 855
BB	12 862
BBB	791 333
BBB-	204 475
BBB+	18 386
	1 030 911

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]

	31.12.2022	31.12.2021
kredyty bieżące i obrotowe	295	305
w tym wolny limit	124,2	100,8
środki pieniężne bez ograniczeń co do możliwości ich dysponowania na rachunkach bankowych	942	589

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 niezdyskontowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r.:

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

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręcze- nia	Pochodne instru- menty finansowe	Zobo- wiązania handlowe i pozostałe	Zobowiąza- nia 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

Analiza niezdyskontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręcze- nia	Pochodne instru- menty finansowe	Zobo- wiązania handlowe i pozostałe	Zobowiąza- nia z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy be- czynszowe (master lease)	Zobo- wiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	Razem
Do 1 miesiąca	97 161	-	10 330	9 964	105 430	15 300	159 938	1 684	-	399 807
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 426	24	160 936	21 619	-	27 673	36 539	1 562	-	274 780
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	690 538	3 442	552 106	91 407	-	4 600	59 124	5 815	4 488	1 411 520
Powyżej 1 roku do 3 lat	433 779	654	809 242	59 444	-	-	48 704	5 696	37 937	1 395 455
Powyżej 3 roku do 5 lat	-	7 854	342 882	42 150	-	-	-	939	-	393 825
Powyżej 5 lat do 10 lat	20 924	-	-	121 292	-	-	-	648	-	142 864
Powyżej 10 lat	-	-	-	87 092	-	-	-	-	-	87 092
Razem	1 268 827	11 974	1 875 496	432 968	105 430	47 573	304 305	16 344	42 425	4 105 342

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatno-
ści 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 2022 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.

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2022	31.12.2021
Wskaźnik bieżący current ratio	1,38	1,11
Wskaźnik szybki quick ratio	0,66	0,40
Wskaźnik natychmiastowy cash ratio	0,46	0,29

Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytów budowlanych i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2022 r. wynosiły 150 166 tys. euro, natomiast na 31 grudnia 2021 r. - 271 755 tys. euro), umowami najmu, w których czynsze uzależnione są od kursu zł/euro 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 euro na zł,
- 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 przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

W 2022 r. w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym Grupa dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym, otwierając pozycje w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu euro/zł.

Wskutek otwartych pozycji na 31 grudnia 2022 r. Grupa pozostała zabezpieczona dla przepływów pieniężnych w wysokości 4,6 mln euro. 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 euro oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

Podstawowe dane o długoterminowych pochodnych instrumentach finansowych na 31 grudnia 2022 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	05.08.2024
Forward	22 000	nie dotyczy	17.11.2022	31.05.2023

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 zł. 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]

	31.12.2022	31.12.2021
PLN	83,9%	85,1%
EUR	16,1%	14,9%

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ 10 proc. zmiany kursu euro/zł 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:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w euro	16 518	13 806
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 652	1 381
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	314	262
Wpływ netto na wynik	1 338	1 119

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan należności z tytułu pożyczek w euro	35 983	39 174
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	3 598	3 917
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	684	744
Wpływ netto na wynik	2 914	3 173

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek w euro	10 539	190 414
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 054	19 041
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	200	3 618
Wpływ netto na wynik	854	15 423

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w euro	693 724	1 059 507
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	69 372	105 951
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	13 181	20 131
Wpływ netto na wynik	56 191	85 820

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2022	31.12.2021
Stan obligacji w euro	208 100	219 988
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	20 810	21 999
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	3 954	4 180
Wpływ netto na wynik	16 856	17 819

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

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2022	31.12.2021
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w euro	148 779	70 085
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	14 878	7 009
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	2 827	1 332
Wpływ netto na wynik	12 051	5 677

Ryzyko walutowe - inne aktywa finansowe [tys. PLN]

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2022	31.12.2021
Stan innych aktywów finansowych w euro	16 316	29 163
Szacowana zmiana kursu euro	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu	1 632	2 916
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	310	554
Wpływ netto na wynik	1 322	2 362

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	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	17	2 419 506	2 894 078
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	(941 997)	(588 680)
Zadłużenie netto		1 477 509	2 305 398
Aktywa razem		6 087 012	6 434 880
Aktywa netto		5 145 015	5 846 200
Wskaźnik zadłużenia		28,72%	39,43%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanym

Transakcje z podmiotami powiązanymi [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Rezultaty transakcji z właścicielami		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	10 900	41 920
Zobowiązania handlowe	1 901	1 900
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	18 541	17 595
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	1 133	2 558
Rezultaty transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo		
Należności handlowe	1 541	3 283
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	5 528	5 641
Rezultaty transakcji z członkami Zarządu		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	1 023	1
Otrzymane zaliczki	891	794
Poniesione koszty	-	46
Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnie kontrolowanymi		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	320 084	291 284
Należności handlowe	9 087	8 611
Zobowiązania	483	5
Poniesione koszty	374	3 397
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	6 266	4 505
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży udziałów	-	30 524
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	18 579	30 131
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	13 188	10 790
Otrzymane zaliczki na zakup gruntu	109 779	-

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 2022 r. Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 4 330 tys. zł z tytułu premii Zarządu opartych o cenę

akcji. Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w roku 2022 r. wynosił 4 729 tys. zł brutto na zwiększenie wyniku. Szczegóły zostały przedstawione w Części 1 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	482	391
Zwiększenia z tytułu:		
— utworzenie odpisu	952	91
Stan odpisów na koniec okresu	1 434	482

Spełnienie warunku do wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022 i wypłata

Zarząd Echo Investment S.A. 23 grudnia 2022 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacono-

na 2 lutego 2023 r., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej 10 stycznia 2023 r. Do zaliczki dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki 26 stycznia 2023 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

Emisja obligacji o wartości 62 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

W pierwszym kwartale 2023 r. Archicom S.A. uplasował jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

Seria	M7/2023
Wartość serii	62 mln zł
Termin zapadalności	2 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża

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

Agentem oferującym obligacje był mBank.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie zarządu wypłacone w danym roku [PLN]

	2022					2021				
	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	1 407 305	793 349	2 566 960	658 414,10	5 426 029	1 376 985	1 482 723	2 873 597	667 853	6 401 158
Maciej Drozd	538 285	422 829	1 334 915	42 350	2 338 380	527 288	770 520	1 403 649	38 136	2 739 593
Artur Langner	240 000	208 373	932 747	6 018,84	1 387 139	230 505	192 000	828 000	5 124	1 255 628
Marcin Materny (zrezygnował 22.04.2021 r.)	-	-	-	-	-	360 000	189 000	942 516	4 886	1 496 402
Rafał Mazurczak	306 000	260 100	1 066 932	12 220,36	1 645 252	284 000	189 000	898 032	10 235	1 381 267
Waldemar Olbryk (zrezygnował 22.04.2021 r.)	-	-	-	-	-	204 286	661 000	0	29 497	894 783
Małgorzata Turek	306 000	252 450	1 004 550	5 418,84	1 568 419	284 000	192 000	958 000	4 724	1 438 724
Razem	2 797 590	1 937 101	6 906 105	724 422		3 267 064	3 676 242	7 903 793	760 455	
Razem w roku					12 365 218					15 607 555

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 kurs 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 kurs 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 kurs 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

szzonego 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 2022 r. Spółka rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 4 330 mln zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w 2022 r. wpłynęła na zwiększenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 4 729 mln zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

W 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej

przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Echo Investment S.A. lub z powodu przejęcia.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wypłacone w danym roku [PLN]

	2022			2021		
	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	-	-

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 spra-

wozдания 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 2022 r.	210 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r.	93 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r.	600 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2022 r.	25 000
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	220 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	250 000
Razem	1 398 000

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, 28 marca 2023 r.

Oświadczenie Zarządu



Fot. Biurowiec Face2Face w Katowicach

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za 2022 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, 28 marca 2023 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment