


I półrocze

2023

Raport finansowy
Spółki i Grupy
Echo Investment



 Projekt dla terenu przy Towarowej 22 w Warszawie

ECHO
investment



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

6

CZĘŚĆ 1

8

Sprawozdanie Zarządu

8

01.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
	Zarząd	10
	Rada Nadzorcza	11
02.	Strategia Rentownego Wzrostu	12
03.	Model biznesowy	14
04.	Wybrane dane finansowe Grupy	15
05.	Segmenty Grupy	16
06.	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	19
07.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	21
08.	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2023 r.	22
09.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	29
10.	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	33
11.	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	39
12.	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	42
13.	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	46
14.	Portfel nieruchomości	48
15.	Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2023 r. — zakupy nieruchomości	61
16.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2023 r.	62
17.	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	64
18.	Polityka dywidendowa i dywidenda	66
19.	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	67
20.	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	71
21.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	73
22.	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	76
23.	Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki i Grupy w przyszłości	77
24.	Jak zarządzamy ryzykiem	78

CZĘŚĆ 2 **83**

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2023 r. **83**

Noty objaśniające **92**

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy **127**

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy	128
02.	Grupa Echo Investment	129
03.	Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy	131
04.	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.	141
05.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	142
06.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	144

CZĘŚĆ 3 **148**

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2023 r. **148**

Noty objaśniające **156**

Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki **201**

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki	202
02.	Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi	203
03.	Metody ustalania wyniku finansowego	205
04.	Szacunki Zarządu Spółki	205
05.	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.	206
06.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	207
07.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	209

CZĘŚĆ 4 **210**

Oświadczenie Zarządu **210**

Kontakt **213**



List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport finansowy Grupy Echo Investment za pierwsze półrocze 2023 r. To ważny okres dla całej Grupy, w którym skupiliśmy się na optymalnym wykorzystaniu naszego doświadczenia oraz dalszym rozwoju w kluczowych sektorach branży nieruchomości. Odczuwalna poprawa kondycji rynku mieszkaniowego i niesłabnąca popularność miastotwórczych, wielofunkcyjnych projektów typu „destinations” są kluczowymi czynnikami, które będą stanowić o stabilnej pozycji Grupy w nadchodzącej przyszłości.

Jasno określone kompetencje

Wiele naszych działań w pierwszych dwóch kwartałach 2023 r. było związanych z wyodrębnieniem i przeniesieniem naszego biznesu mieszkaniowego do spółki Archicom. Proces wniesienia aportu został pomyślnie sfinalizowany wkrótce po dacie bilansowej niniejszego raportu. Działanie to, oprócz bardziej efektywnego zarządzania, porządkuje strukturę Grupy, tak, aby kompetencje tworzących ją podmiotów były przejrzyste dla rynku kapitałowego oraz pozostałych interesariuszy. Nasze udziały w kapitale Archicomu wynoszą obecnie prawie 90 proc., a sam aport stanowi solidny fundament rozwoju tej marki w pięciu, a potencjalnie także w kolejnych, aglomeracjach o znaczącej sile nabywczej. Celem transferu jest stworzenie jasnego podziału pomiędzy biznesem mieszkaniowym skierowanym do klientów indywidualnych, a częścią komercyjną zajmującą się produktami instytucjonalnymi.

W pierwszym półroczu 2023 r. Grupa Echo Investment sprzedała 822 mieszkania, z czego na Archicom przypadło 568 lokali. 612 ukończonych mieszkań zostało w tym okresie przekazanych klientom, a ponad 2,7 tys. było nadal w budowie. W związku z korzystną sytuacją rynkową planujemy rozpoczęcie budowy kolejnych 2,4 tys. miesz-

kań. Posiadany bank gruntów umożliwi nam również pracę nad przygotowaniem kolejnych projektów, oferujących blisko 8 tys. mieszkań na sprzedaż. Stałe zwiększanie tej liczby pozwoli Archicomowi stać się jednym z głównych graczy w segmencie mieszkaniowym w Polsce.

W sektorze najmu instytucjonalnego platforma Resi4Rent utrzymuje pozycję lidera, z 28 proc. udziałem w polskim rynku oraz ponad 4 tys. gotowych mieszkań. Do końca tego roku liczba lokali ukończonych i w realizacji przekroczy 9 tys. Posiadany przez nas bank ziemi gwarantuje osiągnięcie zaplanowanej liczby 10 tys. mieszkań na wynajem, a te działające są już w pełni wynajęte.

Nowy projekt „destination” w drodze

W Warszawie rozpoczęliśmy realizację pierwszego budynku biurowego przy Towarowej 22 — prawdziwie miastotwórczego projektu obejmującego 2-hektarowy park oraz budynki wielofunkcyjne z biurami oraz mieszkaniami na sprzedaż i wynajem.

Po odnotowanych w pierwszym półroczu sukcesach w wynajmie powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m.in. zakończenie komercjalizacji budynku MidPoint 71 we Wrocławiu oraz React w Łodzi), planujemy w najbliższym czasie realizację kolejnych obiektów tego typu w Krakowie i Wrocławiu. Rozwijamy także nasz koncept biur elastycznych, który wiosną tego roku zawitał do już 13. Lokalizacji — tym razem w łódzkiej Fuzji, dzięki czemu sieć CitySpace powiększyła się do 3,8 tys. stanowisk roboczych.

Popularność projektów biurowych Echo Investment wśród inwestorów potwierdziła transakcja sprzedaży budynku Moje Miejsce II w Warszawie w I kw. Tego roku. Ten

wysokiej klasy obiekt trafił w nowe ręce za kwotę blisko 45 mln euro.

W sektorze nieruchomości handlowych dążymy do optymalizacji tenant mixu naszych centrów, stale dostosowując je do nowych trendów oraz postpandemicznych oczekiwań klientów. Skuteczność podejmowanych przez nas działań potwierdzają dane związane z rosnącą odwiedzalnością i obrotami katowickiego Libero oraz Galerii Młociny.

Sytuacja finansowa

W pierwszym półroczu 2023 r. spółki współtworzące Grupę wyemitowały obligacje dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 202 mln zł. Środki ze zrealizowanych emisji wykorzystamy do finansowania rozwoju biznesu oraz rolowania zadłużenia zapadającego w najbliższych latach.

Na koniec czerwca 2023 r. dysponowaliśmy bankiem ziemi, który umożliwia budowę m.in. około 11,6 tys. mieszkań. Utrzymane wysokie zapasy gotówki (ponad 662 mln zł) wspierają nasze plany rozwojowe, umożliwiając poszukiwanie i zakup nowych, atrakcyjnych działek w największych polskich miastach. Równocześnie, dążymy do realizacji kolejnych budynków biurowych na rynkach regionalnych, szczególnie tam, gdzie widzimy możliwość wystąpienia luki podażowej w odniesieniu do nowoczesnej przestrzeni pracy, a także poszukujemy dalszych możliwości rozwoju w sektorze mieszkaniowym.

Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej po drugim kwartale 2023 r. wyniósł 9,1 mln zł. Łączna wartość aktywów na koniec drugiego kwartału 2023 r. wyniosła blisko 5,73 mld zł.

Od tego roku, oprócz fundamentalnej strategii zrównoważonego wzrostu, w naszej działalności kierujemy się ogłoszoną w marcu kompleksową strategią ESG. To dla nas istotna mapa drogowa w obszarze ochrony środowiska, zaangażowania społecznego i odpowiedzialnego zarządzania. Efekty wdrożenia tego dokumentu prowadzą nas do jasno zdefiniowanych celów m.in. w obszarze dekarbonizacji, zeroemisyjności tworzonych budynków czy współdziałania w prawidłowym rozwoju miast z korzyścią dla wszystkich interesariuszy.

Zachęcam Państwa do zapoznania się z dokładnymi danymi zawartymi w raporcie, wraz z opisem kondycji poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, w których działa Grupa Echo Investment oraz naszymi aktualnymi planami rozwoju.

Z poważaniem



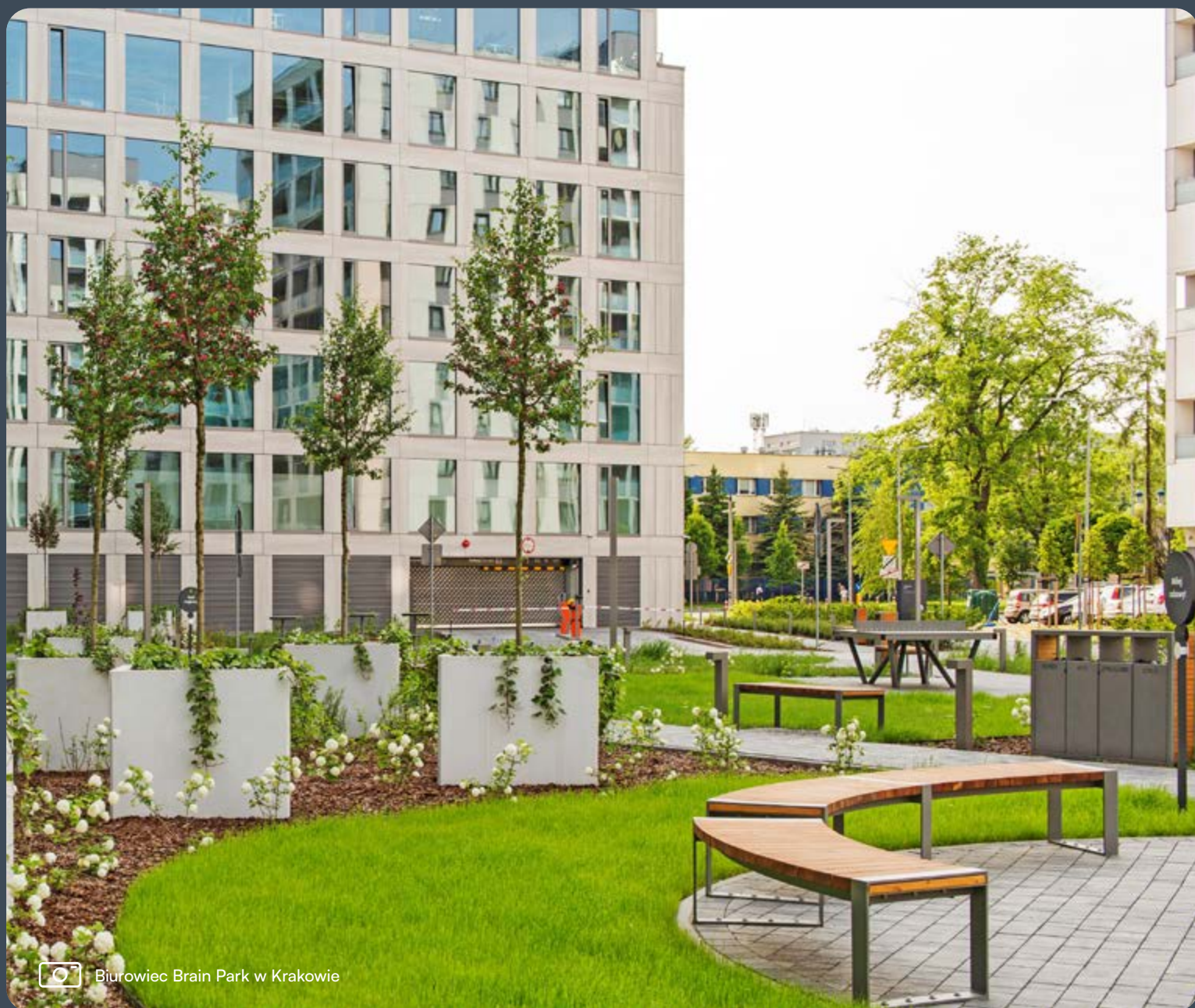
Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment



CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

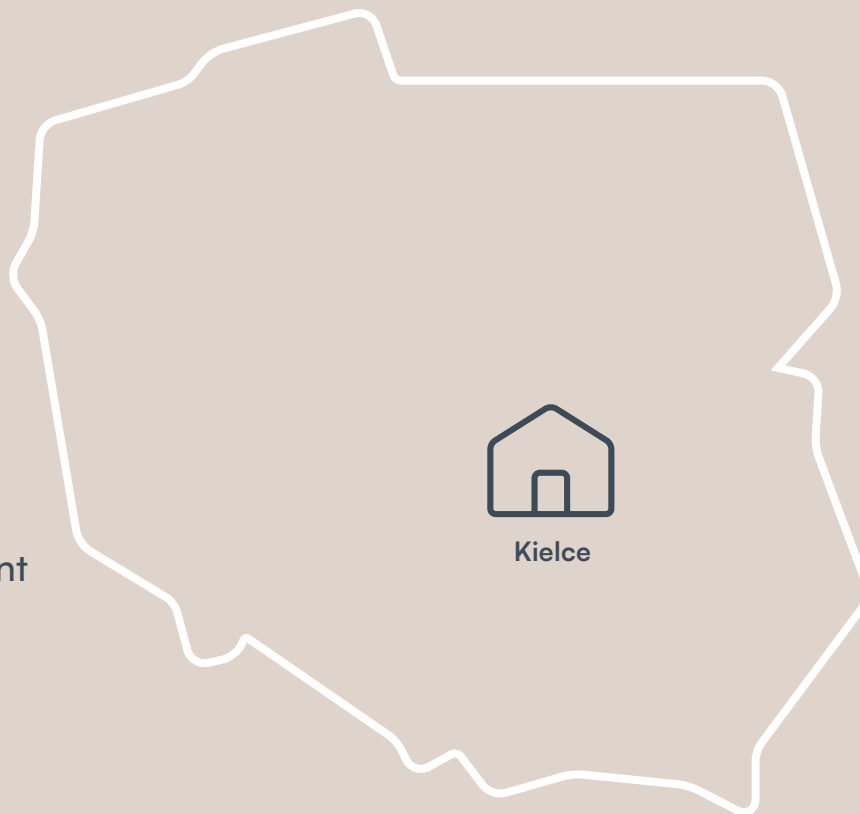


01

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

Spółka matka — Echo Investment S.A. z siedzibą w: Kielce, al. Solidarności 36 — została zarejestrowana w Kielcach 30 czerwca 1994 r. i jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIGNieruchomości. 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.

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 30 czerwca 2023 r. wynosił 556 osób, w przeliczeniu na pełne etaty.

Ilekoć w niniejszym dokumencie jest mowa o Grupie Echo Investment lub Echo Investment, oznacza to spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze wszystkimi spółkami zależnymi, łącznie z Archicom S.A. i jej spółkami zależnymi. Określenie Grupa Echo oznacza spółkę-matkę Echo Investment S.A. ze spółkami zależnymi, z wyłączeniem Archicom S.A. i jej spółek zależnych. Określenie Grupa Archicom oznacza tylko spółkę Archicom S.A. i jej spółki zależne.

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Rada Nadzorcza

**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Péter
Kocsis**

Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



02

Strategia Rentownego Wzrostu

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował i wdrożył w 2016 r. strategię rentownego wzrostu. Zgodnie z nią, w potwierdzonych w 2020 r. kierunkach strategicznych Grupa kładzie szczególny nacisk

na rozwój w sektorze mieszkaniowym i zwiększa znaczenie swoich wielofunkcyjnych, dużych projektów „destinations”. Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

Pozycja lidera



Grupa Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia Rentownego Wzrostu zakłada, że spółka będzie

należała do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

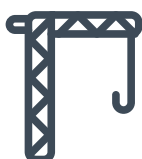
Duże wielofunkcyjne projekty



Wieloletnie doświadczenie Grupy Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje Grupie przewagę konkurencyjną, wynikającą z umiejętności realizowania dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Dzięki temu Grupa może kupować większe tereny, których

jednostkowa cena jest niższa a konkurencja kupujących znacznie mniejsza. Łączenie funkcji pozwala na szybsze zakończenie projektu oraz kompleksowe projektowanie przestrzeni miejskiej.

Działalność deweloperska



Grupa Echo Investment koncentruje się na działalności deweloperskiej: zakupie działek, uzyskaniu pozwoleń administracyjnych, przygotowaniu projektu, pozyskaniu finansowania, budowie, wynajmie i sprzedaży gotowych inwestycji. Głównym źródłem zysków Grupy Echo Investment jest sprzedaż mieszkań i wzrost wartości

budowanych nieruchomości komercyjnych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w budowie.

Polska



To najsilniejszy gospodarczo kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Skupiamy się na realizowaniu

projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

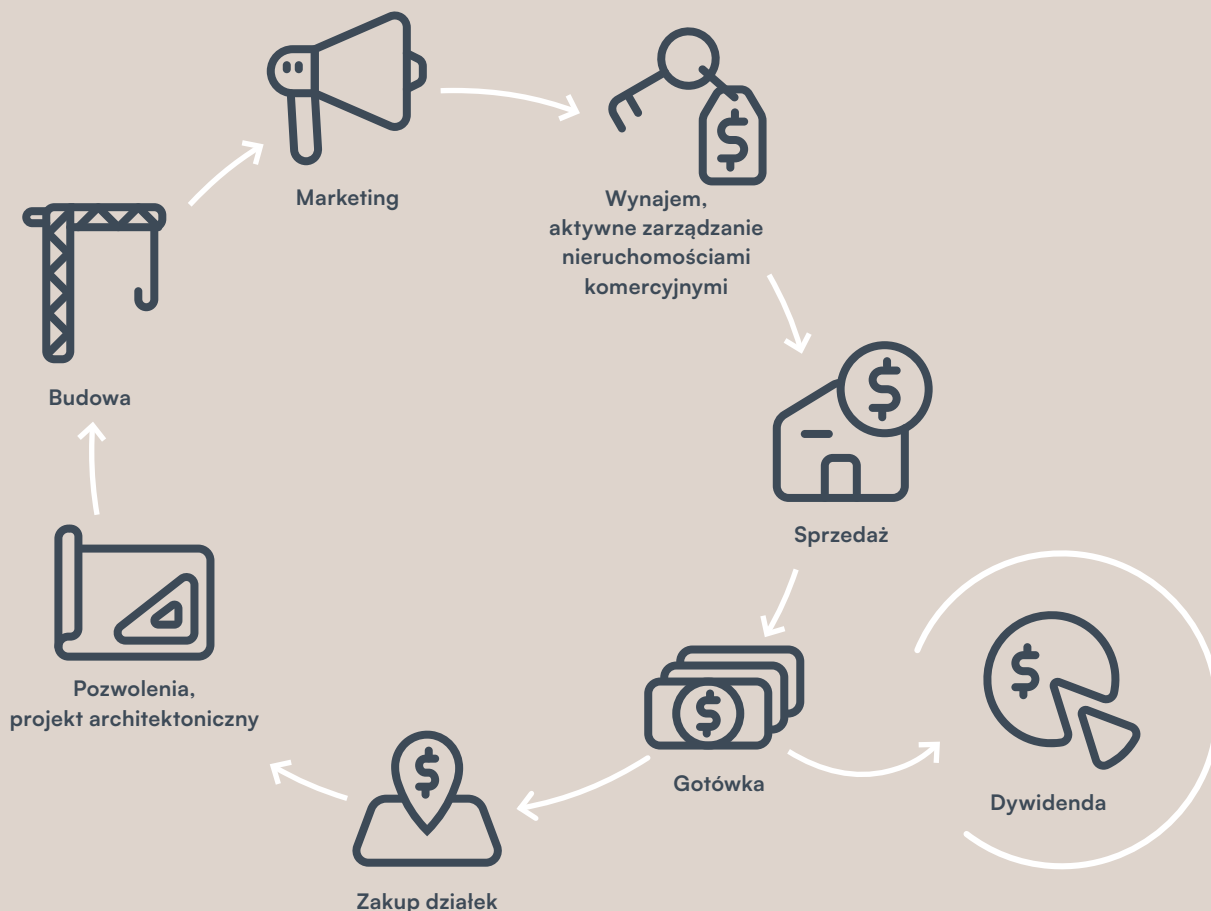


Grupa Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergije dla obu stron. Działalność deweloperska Grupy Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Grupa Echo Investment inwestuje wspólnie

z partnerami w projekty wymagające większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, planistyczne, wynajmu, księgowo, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie na rynkowych warunkach gotowych aktywów. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Grupa Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

03

Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych — biurowców i centrów handlowych,
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

04

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 30.06.2023	stan na 30.06.2022	stan na 30.06.2023	stan na 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	456 986	598 140	99 065	128 835
Zysk operacyjny	32 056	159 320	6 949	34 316
Zysk (strata) brutto	37 283	103 992	8 082	22 399
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 113	61 878	1 976	13 328
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(152 111)	(52 420)	(32 974)	(11 291)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 065	468 100	1 315	100 825
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(133 096)	56 385	(28 852)	12 145
Przepływy pieniężne netto, razem	(279 142)	472 065	(60 512)	101 679
Aktywa razem	5 728 875	6 708 798	1 287 301	1 433 320
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 649 484	1 650 767	370 646	352 683
Zobowiązania długoterminowe	2 045 057	2 113 266	459 532	451 495
Zobowiązania krótkoterminowe	1 873 009	2 748 795	420 873	587 274
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,02	0,15	0,00	0,03
Wartość księgowa na jedną akcję	4,00	4,00	0,90	0,85

Zastosowany kurs euro

W okresach objętych sprawozdaniem, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro, ustalone przez Narodowy Bank Polski.

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,4503 zł/euro na 30 czerwca 2023 r.,
- 4,6806 zł/euro na 30 czerwca 2022 r.,
- 4,6899 zł/euro na 31 grudnia 2022 r.

Średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

- 4,6130 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2023 r. — 30 czerwca 2023 r.,
- 4,6427 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2022 r. — 30 czerwca 2022 r.,
- 4,6883 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2022 r. — 31 grudnia 2022 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

	stan na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]			
	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	71 974	69 704	-	2 270
Rzeczowe aktywa trwałe	58 085	12 588	-	45 497
Nieruchomości inwestycyjne	1 131 844	35 066	-	1 096 778
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	548 997	-	-	548 997
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	507 704	-	198 116	309 588
Długoterminowe aktywa finansowe	329 421	-	226 012	103 409
Pochodne instrumenty finansowe	8 665	3 143	584	4 938
Pozostałe aktywa	1 367	1 367	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 319	57 746	6	37 567
Grunty przeznaczone pod zabudowę	21 715	18 008	-	3 707
	2 775 091	197 622	424 718	2 152 751
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 691 605	1 600 128	1 984	89 493
Należności z tytułu podatku dochodowego	28 001	7 812	-	20 189
Należności z tytułu pozostałych podatków	46 728	21 728	262	24 738
Należności handlowe i pozostałe	223 851	141 133	3 122	79 596
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 073	-	-	20 073
Pochodne instrumenty finansowe	10 092	3 100	577	6 415
Inne aktywa finansowe *	118 453	95 388	-	23 065
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	662 855	377 055	345	285 455
	2 801 658	2 246 344	6 290	549 024
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	152 126	-	-	152 126
	2 953 784	2 246 344	6 290	701 150
Aktywa razem	5 728 875	2 443 966	431 008	2 853 901

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

	stan na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]			
	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny	1 810 809	569 599	230 578	1 010 632
	1 810 809	569 599	230 578	1 010 632
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 691 229	522 344	153 701	1 015 184
Rezerwy długoterminowe	5 827	5 207	-	620
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	124 126	62 503	-	61 623
Zobowiązania z tytułu leasingu	153 174	10 911	-	142 263
Zobowiązania pozostałe	70 701	20 000	-	50 701
	2 045 057	620 965	153 701	1 270 391
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	615 658	248 406	46 334	320 918
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	19 698	-	-	19 698
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 830	3 499	-	2 331
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	12 285	4 678	1	7 606
Zobowiązania handlowe	129 250	77 742	343	51 165
Zobowiązania z tytułu dywidendy	10 999	10 999	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	94 023	52 497	-	41 526
Rezerwy krótkoterminowe	27 911	13 179	51	14 681
Zobowiązania pozostałe	262 583	150 097	-	112 486
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	693 855	692 305	-	1 550
	1 872 092	1 253 402	46 729	571 961
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	917	-	-	917
	1 873 009	1 253 402	46 729	572 878
Kapitał własny i zobowiązania razem	5 728 875	2 443 966	431 008	2 853 901

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa

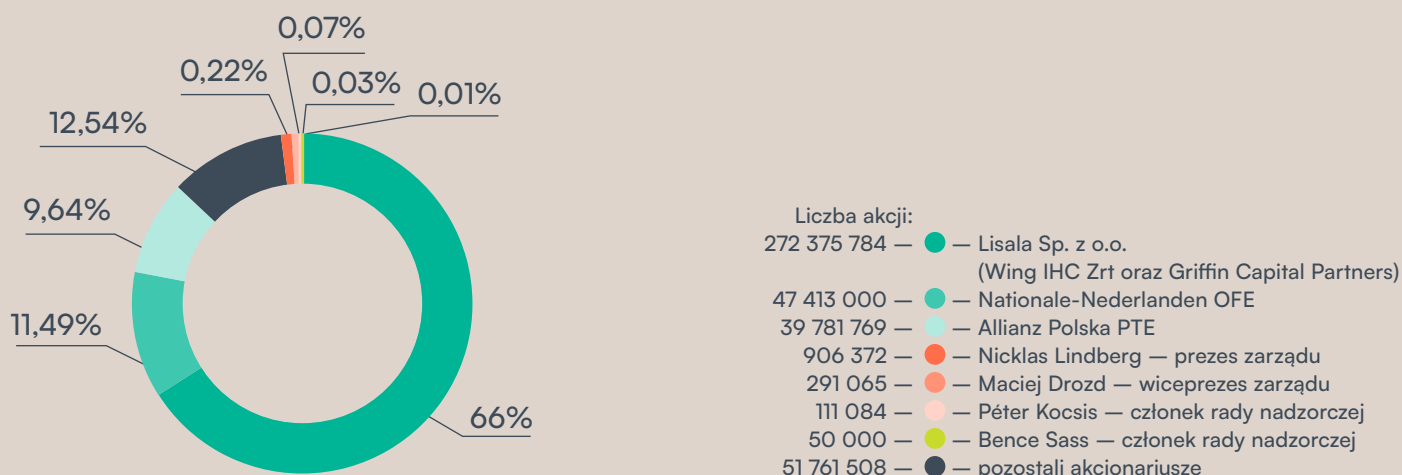
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	456 986	342 135	10 717	104 134
Koszt własny sprzedaży	(304 699)	(225 119)	(6 095)	(73 485)
Zysk brutto ze sprzedaży	152 287	117 016	4 622	30 649
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(24 364)	-	-	(24 364)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(26 026)	(19 945)	(196)	(5 885)
Koszty sprzedaży	(22 143)	(18 484)	(498)	(3 161)
Koszty ogólnego zarządu	(49 280)	(21 931)	(6 753)	(20 596)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	11 844	6 864	2	4 978
Pozostałe koszty operacyjne	(10 262)	(6 878)	(2)	(3 382)
Zysk operacyjny	32 056	56 642	(2 825)	(21 761)
Przychody finansowe	17 749	5 725	5 122	6 902
Koszty finansowe	(96 234)	(31 827)	(4 720)	(59 687)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	403	-	-	403
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	47 125	8 022	1 237	37 866
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	36 184	-	34 830	1 354
Zysk brutto	37 283	38 562	33 644	(34 923)
Podatek dochodowy	(18 380)	(19 010)	(16 584)	17 214
Zysk netto, w tym:	18 903	19 552	17 060	(17 709)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 113	9 750	17 060	(17 697)
Strata udziałowców niekontrolujących	9 790	9 802	-	(12)

06

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

Akcjonariusze Echo Investment S.A. na dzień przekazania raportu [21 września 2023 r.]



Źródło: <https://www.echo.com.pl/s,48,akcjonariat-i-dywidenda.html>

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.

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.

Dane o strukturze akcjonariatu na dzień przekazania raportu wynikają z powiadomień od akcjonariuszy i informacji o liczbie akcji w portfelach OFE zgłoszonych do udziału na NWZA Spółki 25 lipca 2023 r.

Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu w pierwszym półroczu 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu

W pierwszym półroczu 2023 r. nie zaszły żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu. O zakupach akcji Spółki informowali członkowie zarządu i rady nadzorczej. Nicklas Lindberg, prezes zarządu, zakupił 60 750 akcji, a Péter Kocsis, członek rady nadzorczej – 16 892 akcje.

Ponadto Spółka otrzymała:

- 11 kwietnia 2023 r. od spółki Wing International Zrt. zawiadomienie dotyczące pośredniego nabycia 272 375 784 akcji spółki Echo Investment S.A. od Wing IHC Zrt. Jak wyjaśniono w zawiadomieniu, transakcja dotyczy podmiotów z tej samej grupy kapitałowej,

- 16 maja 2023 r. od PTE Allianz Polska S.A., zarządzającym Allianz Polska OFE, komunikat, że likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE zapisanych było 39 781 769 akcji, stanowiących 9,64 proc. udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 39 781 769 głosów z akcji stanowiących 9,64 proc udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Po dacie bilansowej, tj. w trzecim kwartale 2023 r. Spółka nie została poinformowana o nowych zakupach.

WING



O akcjonariuszu większościowym

Wing jest wiodącym deweloperem i inwestorem na Węgrzech, który ma znaczącą pozycję na regionalnym rynku nieruchomości. Od swojego powstania w 1999 r. firma stworzyła na Węgrzech portfel budynków o łącznej powierzchni 1,2 mln mkw. Wing działa we wszystkich segmentach rynku, w tym biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. Do najnowszych

osiągnięć firmy należą nowa siedziba Magyar Telekom i T-Systems - najnowocześniejszy i największy biurowiec w kraju, siedziba Ericsson i Siemens-evosoft w Dunaju, BB Hotel Budapest City oraz projekty mieszkaniowe Kassák Residence, Metropolitan Garden i Park West. Wing odgrywa również kluczową rolę na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej.

07

Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami i obligatariuszami Spółki są

Nicklas Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd — wiceprezes ds. finansowych oraz Péter Kocsis i Bence Sass, członkowie rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu [21 września 2023 r.]

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	906 372	0,22%
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07%
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03%
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01%

W pierwszym półroczu 2023 r. Nicklas Lindberg, prezes zarządu, zakupił 60 750 akcji, a Péter Kocsis, członek rady nadzorczej — 16 892 akcje.

Po dacie bilansowej, tj. w trzecim kwartale 2023 r. Spółka nie została poinformowana o nowych zakupach.

Stan posiadania obligacji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu [21 września 2023 r.]

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych obligacji
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	50 (kod PLECHPS00290)

Według najlepszej wiedzy Spółki, żaden z pozostałych członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie jest bezpośrednio ani pośrednio akcjonariuszem lub obligatariuszem Spółki

na dzień publikacji raportu, nie był nim 30 czerwca 2023 r. i w 2023 r. nie zawierał żadnych transakcji, których przedmiotem były akcje lub obligacje Spółki.

08

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2023 r.

Emisja obligacji o wartości 62 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

17 marca 2023 r. Archicom S.A. uplasował jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

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

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

Przyjęcie strategii ESG przez Grupę Echo-Archicom

Grupa Echo-Archicom ogłosiła 28 marca 2023 r. strategię ESG Echo - Archicom 2030. Jest to rozpisana na etapy droga prowadząca Grupę do dekarbonizacji, zeroemisyjności budowanych inwestycji, dalszego zwiększania roli zieleni w inwestycjach oraz wspierania prawidłowego rozwoju miast. Obie firmy zamierzają również zapewnić swoim pracownikom równe szanse rozwoju, maksymalizować bezpieczeństwo na budowach oraz wzmacniać ład korporacyjny.

Strategia zrównoważonego rozwoju Echo-Archicom 2030 jest podzielona na trzy bloki odpowiadające środowisku (E), społeczeństwu (S) i łaadowi korporacyjnemu (G). Wszystkie określone cele są zgodne z Celami Zrównoważonego

60 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

Strategia ESG 2030

Grupa Echo-Archicom przyjmuje strategię dotyczącą podejmowanych działań w obszarze ochrony środowiska, zaangażowania społecznego oraz odpowiedzialnego zarządzania oraz ogłasza cele zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ.

noważonego Rozwoju ONZ, są konkretne i możliwe do zmierzenia.

Od 2026 r. Grupa planuje korzystać wyłącznie z energii odnawialnej: we własnych biurach, w każdej lokalizacji CitySpace, we wszystkich wybudowanych i posiadanych biurowcach, a także na budowach. Strategia zakłada, że projekty obu firm będą przeciwdziałały rozlewaniu się miast. Firmy zapewniają również, że będą sadziły drzewa o wartości biologicznej co najmniej dwa razy większej,

niż miały drzewa usunięte w danym roku. Potwierdzeniem będzie niezależna ekspertyza dendrologiczna. Cele w obszarze społecznym dotyczą równości kobiet i mężczyzn w wynagrodzeniach, awansach i zajmowanych wysokich stanowiskach, a także bezpieczeństwa i warunków pracy na budowach. Rozwijanie świadomości prowadzenia etycznego biznesu u pracowników, podnoszenie wiedzy Zarządu i Rady Nadzorczej z zakresu ESG oraz coroczny przegląd dobrych praktyk to zadania postawione przez spółkami w sekcji ładu korporacyjnego.



 Osiedle Stacja Wola w Warszawie

Prezentacja projektu Towarowa 22 w Warszawie

W marcu 2023 r. Echo Investment, wraz ze swoim partnerem AFI Europe, przedstawiło wielofunkcyjny projekt zabudowy zakupionej działki przy ul. Towarowej w Warszawie, który został opracowany przez pracownię JEMS Architekci. Będzie to flagowy projekt „destination”, miastotwórcza inwestycja, która wpisuje się w potrzeby Warszawy i przeciąga serce tego miasta na Wolę.

Projekt dzieli działkę po dawnej drukarni na osiem nowych kwartałów, pomiędzy którymi pobiegą uliczki, ciągi piesze i rowerowe. Koncepcja zakłada odtworzenie ul. Wroniej i przejścia pomiędzy Chłodną a Pańską, a w parterach zapewnienie takich funkcji, jak sklepy, kawiarnie, restauracje oraz usługi. Dwa central-

ne kwartały terenu z odnowionym pawilonem Domu Słowa Polskiego staną się przestrzenią publiczną, ogólnodostępnym Parkiem Słowa Polskiego, którego część będzie wykorzystywała strukturę dawnych hal. Dookoła parku powstaną budynki z mieszkaniami, biurami, mieszkaniami na wynajem i niezbędnymi na co dzień usługami. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wyniesie około 200 tys. mkw. Najwyższym punktem inwestycji będzie 150-metrowy budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej. Pozostałe zabudowania będą łagodnie schodzić ku południowemu wschodowi — do ul. Miedzianej, tworząc łagodne przejście między wielkowiejskim Rondem Daszyńskiego i historyczną zabudową Woli.

Towarowa 22

teren inwestycyjny o powierzchni 6,5 ha, który mieści się w samym sercu warszawskiej Woli, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Działka jest przeznaczona pod zabudowę wielofunkcyjną

150 metrów

tytuł będzie miał najwyższy punkt inwestycji - budynek biurowy u zbiegu ul. Towarowej i Pańskiej

200 000 mkw.

tytuł wyniesie łączna powierzchnia użytkowa budynków



Towarowa 22 w Warszawie, flagowy projekt „destination”



Sprzedaż warszawskiego biurowca Moje Miejsce II



Moje Miejsce II, nowoczesny biurowiec klasy A o powierzchni najmu 17 tys. mkw. został 30 marca 2023 r. kupiony przez firmę Trigea Real Estate Fund.

Wartość transakcji wyniosła blisko 45 mln euro powiększone o VAT i została pomniejszona o wartość okresów beczynszowych, obniżek czynszu, a także o inne koszty. Kwota do zapłaty na zamknięciu została dodatkowo pomniejszona o wartość prac aranżacyjnych. W rezultacie, cena do zapłaty na zamknięciu wyniosła 40,3 mln euro powiększone o VAT.

Biurowiec jest częścią projektu Moje Miejsce, który tworzy wielofunkcyjny kwartał łączący biurowce, mieszkania, punkty usługowe i dobrze zaprojektowaną przestrzeń publiczną. Biurowiec Moje Miejsce II oferuje blisko 17 tys. mkw. powierzchni przeznaczanej na wynajem, a wśród

jego najemców są m.in. Tchibo, NetWorks, Boehringer Ingelheim czy Ekaterra.

Cały wielofunkcyjny projekt Moje Miejsce, do którego należy sprzedawany biurowiec, już w pełni działa i jest wykończony.

W inwestycji oraz na terenach publicznych, wzdłuż ulic Dziekońskiego, Beethovena oraz Aignera, posadzono łącznie blisko 120 drzew. W biurowej części inwestycji zastosowane zostały energooszczędne i proekologiczne rozwiązania oraz technologie wspierające zrównoważony rozwój, czego potwierdzeniem są otrzymane certyfikaty BREEAM.

Za projekt obiektu jest odpowiedzialna pracownia JEMS Architekci.



45 mln EUR

wartość transakcji
budynku biurowego
Moje Miejsce II
w Warszawie



Biurowiec Moje Miejsce II
w Warszawie

Nabycie pakietu akcji w Archicom S.A.

Grupa Echo Investment 18 kwietnia 2023 r. nabyła pakiet akcji Archicom S.A. stanowiących 8,31 proc. kapitału zakładowego i uprawniających do 13,32 proc. ogółu głosów na walnym zgromadzeniu, poprzez zakup wszystkich udziałów DKRA sp. z o.o. Sprzedającymi byli założyciele Archicom S.A. - Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka oraz Rafał Jarodzki. Transakcję zrealizowano na podstawie umowy z 22 kwietnia 2021 r. Cena za akcje wyniosła 61 mln zł.

Porozumienie wstępne dotyczące przeniesienia biznesu mieszkaniowego Echo Investment S.A. do Archicom S.A.

18 kwietnia 2023 r. zostało zawarte wstępne porozumienie dotyczące wniesienia przez Echo Investment do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony organizacyjnie segment mieszkaniowy działalności Echo Investment.

Zgodnie z porozumieniem, w zamian za aport, Echo Investment obejmie nowe akcje w kapitale zakładowym Archicom, które spółka ta wyemituje z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zaoferuje do objęcia przez Spółkę po dokonaniu przez Strony i ich organy wszelkich czynności, a także po uzyskaniu wszelkich zgód, które są wymagane dla skutecznego przeprowadzenia transakcji.

Publikacja Sprawozdania Zarządu Archicom S.A. z oszacowaną przez niezależnego biegłego wartością aportu przeniesienia biznesu mieszkaniowego Echo Investment S.A. do Archicom S.A.

26 maja 2023 r. Zarząd spółki Archicom S.A. podpisał sprawozdanie dotyczące wniesienia przez Echo Investment do Archicom aportu obejmującego wyodrębniony organizacyjnie segment mieszkaniowy działalności Echo Investment.

W opublikowanym Sprawozdaniu Zarządu, Archicom przedstawił oszacowaną przez niezależnego biegłego wartość aportu na poziomie blisko 830 mln zł. Proponowana cena emisyjna po której Echo Investment obejmie 22 825 700 akcji nowej emisji Archicom, została określona na poziomie 36,34 zł za jedną akcję.

Zgodnie ze standardową metodologią i dla zapewnienia pełnej porównywalności, wycena aportu i określenie ceny emisyjnej zostały dokonane w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego biegłego dwiema metodami: dochodową — zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz metodą rynkową, bazującą na analizie porównawczej obejmującej porównywalne spółki notowane na GPW.

Rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie dywidendy

Zarząd Echo Investment podał do publicznej wiadomości rekomendację dotyczącą przeznaczenia na dywidendę z zysku za 2022 r. kwoty równej wypłaconej dywidendzie zaliczkowej, tj. 90,8 mln zł, czyli 0,22 zł na jedną akcję. Ostateczną decyzję podjęli akcjonariusze w czasie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 29 czerwca 2023 r.

Emisja obligacji o wartości 140 mln zł dla inwestorów instytucjonalnych

24 maja 2023 r. Echo Investment uplasowało jedną serię obligacji dla inwestorów instytucjonalnych.

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

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

Ustanowienie i zatwierdzenie programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych

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

Obligacje są oferowane w trybie oferty publicznej. Szczegółowe warunki emisji obligacji będą ustalane przed emisją danej serii obligacji. Spółka planuje wprowadzić obligacje emitowane na podstawie prospektu do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

140 mln PLN

wartość wyemitowanych przez Echo Investment obligacji dla inwestorów instytucjonalnych

300 mln PLN

maksymalna wartość obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych



Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A.

23 czerwca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. przekazał do publicznej wiadomości treść podjętej uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki,

w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022 w wysokości 56 mln zł.

Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 29 czerwca 2023 r. Podjęto standardowe uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i sprawozdania zarządu za 2022 r., przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników za rok 2022 oraz o wynagrodzeniach, udzieleniu absolutorium wszystkim członkom zarządu i rady nadzorczej, ponownym wyborze Rady Nadzorczej w niezmienionym składzie na następną kadencję oraz zmiany Statutu Spółki.

Akcjonariusze podjęli również uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2022 r. zysku. Z zysku netto w wysokości 100,2 mln zł, kwota 90,8 mln zł została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Ponieważ kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 2 lutego 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy, w związku z czym, Spółka nie wypłaciła dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2022.

Emisja obligacji publicznych o łącznej wartości 50 mln zł dla inwestorów indywidualnych

W trzecim kwartale 2023 r. Echo Investment zarejestrowało w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., wprowadziło do obrotu giełdowego i rozpoczęło notowanie dwóch serii obligacji w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro.

Obligacje zwykłe na okaziciela serii P i P2 są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „ECHO627 od 1 sierpnia 2023 r. na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r. Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Seria	P2	P
Wartość serii	15 mln zł	35 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata
Oprocentowa-nie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie

50 mln PLN

łączna wartość dwóch serii obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment od początku 2023 r.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

25 lipca 2023 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. Podjęto uchwałę dotyczącą finalizacji transakcji w postaci wniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

Powołanie osób nadzorujących w Archicom S.A.

27 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać Pana Bence Sass oraz Pana Petera Kocsis do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach wspólnej pięcioletniej kadencji z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej.

Rezygnacja osoby nadzorującej w Archicom S.A.

28 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Spółka otrzymała oświadczenie Pana Rafała Mazurczaka, podpisane 27 lipca 2023 r., o jego rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. W przestawnym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Przeniesienie do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

1 sierpnia 2023 r. Echo Investment S.A. zawarło z Archicom S.A. umowę przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment.

Zmiana uporządkuje strukturę Grupy Echo Investment, w której Grupa Archicom stanie się filarem mieszkaniowym, a Grupa Echo skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Towarowa 22.

Spółka zawarła również umowę objęcia 22,8 mln akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom S.A. o łącznej wartości nominalnej 228 mln zł, w zamian za wniesienie aportu. Wartość aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną 31 marca 2023 r. wyniosła blisko 830 mln zł, w drodze subskrypcji prywatnej.

89,30%

udział Echo Investment S.A. w kapitale
zakładowym Archicom

228 mln PLN

łączna wartość akcji w podwyższonym
kapitale zakładowym Archicom S.A.,
które zostały objęte przez Echo
Investment S.A. w zamian za aport

830 mln PLN

wartość aportu wniesienia biznesu
mieszkaniowego Grupy Echo Investment
do Grupy Archicom

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

Wnoszone do Grupy Archicom aktywa stanowią istotne wzmocnienie spółki, zarówno pod względem zwiększenia zasobów organizacyjnych i powiększenia majątku, jak i poprawy pozycji konkurencyjnej oraz rozwoju potencjału ludzkiego. Transakcja istotnie poszerzy geograficznie i produktowo biznes spółki Archicom, której działalność skoncentrowana była dotychczas na rynku wrocławskim, gdzie zajmuje wiodącą pozycję. Po zmianie Archicom będzie obecny także w Warszawie, Poznaniu, Krakowie i w Łodzi. W efekcie powstanie ogólnopolski deweloper o silnej pozycji i wysokim potencjale dalszego rozwoju.

Połączenie biznesu mieszkaniowego da Archicomowi ogólnopolską skalę z większym potencjałem wzrostu, synergiami i szerszą rozpoznawalnością na rynku. To działanie jest zgodne ze strategią Grupy Echo Investment, która zakłada osiągnięcia pozycji lidera rynku mieszkaniowego oraz komercyjnego.

Warunkowa umowa nabycia nieruchomości w rejonie ul. Towarowej w Warszawie

16 sierpnia 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. Projekt Echo 137 Sp. z o.o. (spółka zależna od 1 sierpnia 2023 r., tj. od daty przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment), dalej: Kupujący, podpisała z podmiotem powiązaniem Emitenta, tj. Project Towarowa 22 Sp. z o.o., dalej: Sprzedający, warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jednej z trzech nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą między stronami w dniu 23 lutego 2022 r. dotyczącą nieruchomości położonej w rejonie ul. Towarowej w Warszawie w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających określonych w umowie przedwstępnej.

Cena za Nieruchomość wynosi łącznie: 12 475 tys. euro netto, powiększona o należny podatek VAT oraz 1 958 tys. zł, która w odpowiedniej części zostanie powiększona o należny podatek VAT. Na poczet ceny Kupujący dokonał w dniu 8 czerwca 2022 r. zapłaty zaliczki w kwocie 6 885 tys. EUR netto powiększonej o należny podatek VAT,

a w dniu zawarcia Warunkowej Umowy Sprzedaży zaliczki w kwocie 5 590 tys. euro netto powiększonej o należny podatek VAT. Kupujący dokonał także wpłaty zaliczki w kwocie odpowiadającej części ceny wyrażonej w PLN. Łączna suma zaliczek wpłaconych przez Kupującego odpowiada 100 proc. ceny za Nieruchomość.

Umowa warunkowa zawiera standardowe w tego typu transakcjach zapewnienia i oświadczenia stron, przewiduje mechanizm korekty ceny, jak również zasadniczo standardowe klauzule umowne dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczeń. Postanowienia umowy warunkowej nie odbiegają w istotnym zakresie od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

Zawarcie umowy przenoszącej pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na przedmiotowej Nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Ogłoszenie o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A.

29 sierpnia 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował o zwołaniu w 25 września 2023 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w celu podjęcia uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji

serii D oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E oraz w celu podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością pozbawienia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.

Nabycie nieruchomości w Warszawie

13 września 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. spółka Archicom Warszawa Sp. z o.o., jako kupujący oraz Ghelamco Postępu Sp. z o.o., spółka wchodzą-

ca w skład Grupy Ghelamco, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Archicom Warszawa Sp. z o.o. nabyła nieruchomość sprzedającego w tym:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 30, obręb ewidencyjny 1-08-13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00181536/9, znajdującej się w Warszawie w rejonie ulicy Postępu, oraz
- prawo własności budynków biurowych oraz budowli wniesionych na tym gruncie, a także
- pozostałe prawa powiązane z nieruchomością, obejmujące między innymi prawa z umów najmu powierzchni znajdujących się na nieruchomości.

Postanowienia umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera

standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron. Wartość transakcji wyniosła 55 000 tys. zł, powiększona o VAT.

Zawarcie umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Grupy Archicom i ma na celu rozwój działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie. Nabycie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości komercyjnych znajdujących się na tym gruncie nie wpływa w żaden sposób na plany Grupy zmierzające do ograniczania działalności w segmencie komercyjnym. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

10

Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

📌 Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszym półroczu 2023 r.

W pierwszej połowie 2023 r. deweloperzy sprzedali łącznie prawie 27 000 nowych mieszkań a w ofercie pojawiło się zaledwie 17 000 jednostek. Różnica na poziomie prawie 10 000 mieszkań oznacza, że wróciliśmy do sytuacji, z którą mieliśmy do czynienia w 2021 r. Według analityków JLL, drugi kwartał przyniósł wyraźny wzrost liczby mieszkań sprzedanych. Łącznie na sześciu głównych rynkach, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi sprzedano 15 500 mieszkań, to o 36 proc. więcej niż w poprzednim kwartale.

Najsilniej na rynek zadziałała zapowiedź, a później szybkie uchwalenie ustawy wprowadzającej nowy program mieszkaniowy dopłat do odsetek, który ma wspierać zakupy pierwszych mieszkań, jak również obawy przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty. Nabywcy poszukujący mieszkań zarówno na własne potrzeby jak i w celach inwestycyjnych przyspieszyli w związku z tym swoje decyzje zakupowe.

Na klientów zadziałały też informacje o spadającej inflacji i wprowadzaniu — dla kredytów o zmiennej stopie — wskaźnika WIRON jako podstawy oprocentowania.

15 500

łącznie tyle mieszkań sprzedali deweloperzy w drugim kwartale na sześciu głównych rynkach, to o 36 proc. więcej k/k.

10 200

łącznie tyle mieszkań weszło do oferty w drugim kwartale na sześciu głównych rynkach, to prawie 50 proc. więcej k/k

40 600

łącznie tyle wyniosła oferta na koniec czerwca na sześciu głównych rynkach, to o 7 proc. mniej k/k

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- 📌 — Optymistyczna
- — Stabilna
- 📉 — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



We wszystkich miastach za wyjątkiem Łodzi sprzedaż wyraźnie przewyższyła liczbę mieszkań wprowadzanych do oferty i w efekcie oferta zmalała. Wciąż niewielka jest liczba rozpoczynanych budów. Bardzo dobra sprzedaż i nienadążająca za nią nowa podaż oznaczają wejście rynków w fazę wyraźnej nadwyżki popytu.

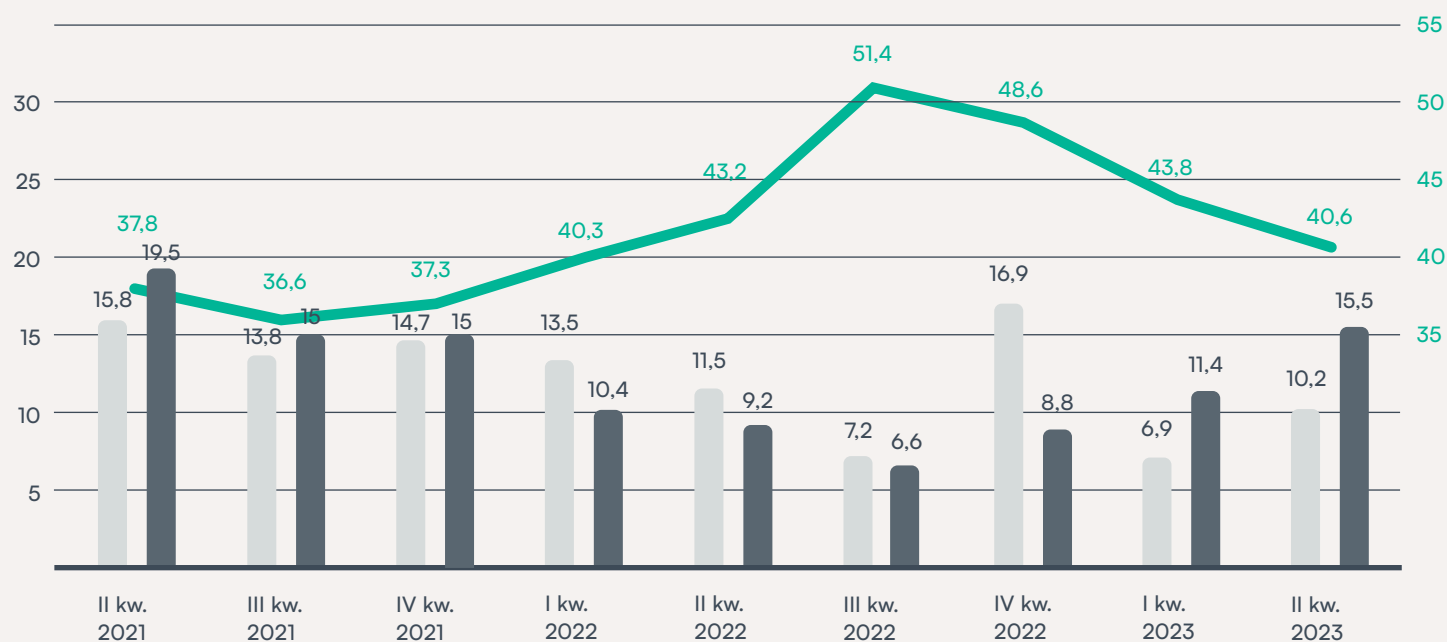
Nierównowaga ta może spowodować kolejny wyraźny wzrost cen mieszkań w następnych miesiącach.

Na koniec czerwca 2023 r. średnie ceny mieszkań w ofercie osiągnęły rekordowe poziomy na każdym z dużych rynków. We Wrocławiu przekroczyły granicę 13 000 zł/mkw., a Kra-

ków niemal dogonił Warszawę ze średnią ceną na poziomie aż 14 700 zł/mkw. Ceny w Poznaniu i Łodzi także poszybowały w górę do poziomu odpowiednio 11 500 zł/mkw. i 9 600 zł/mkw. Średni kwartalny wzrost cen w większości miast osiągnął 4-5 proc.



Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]

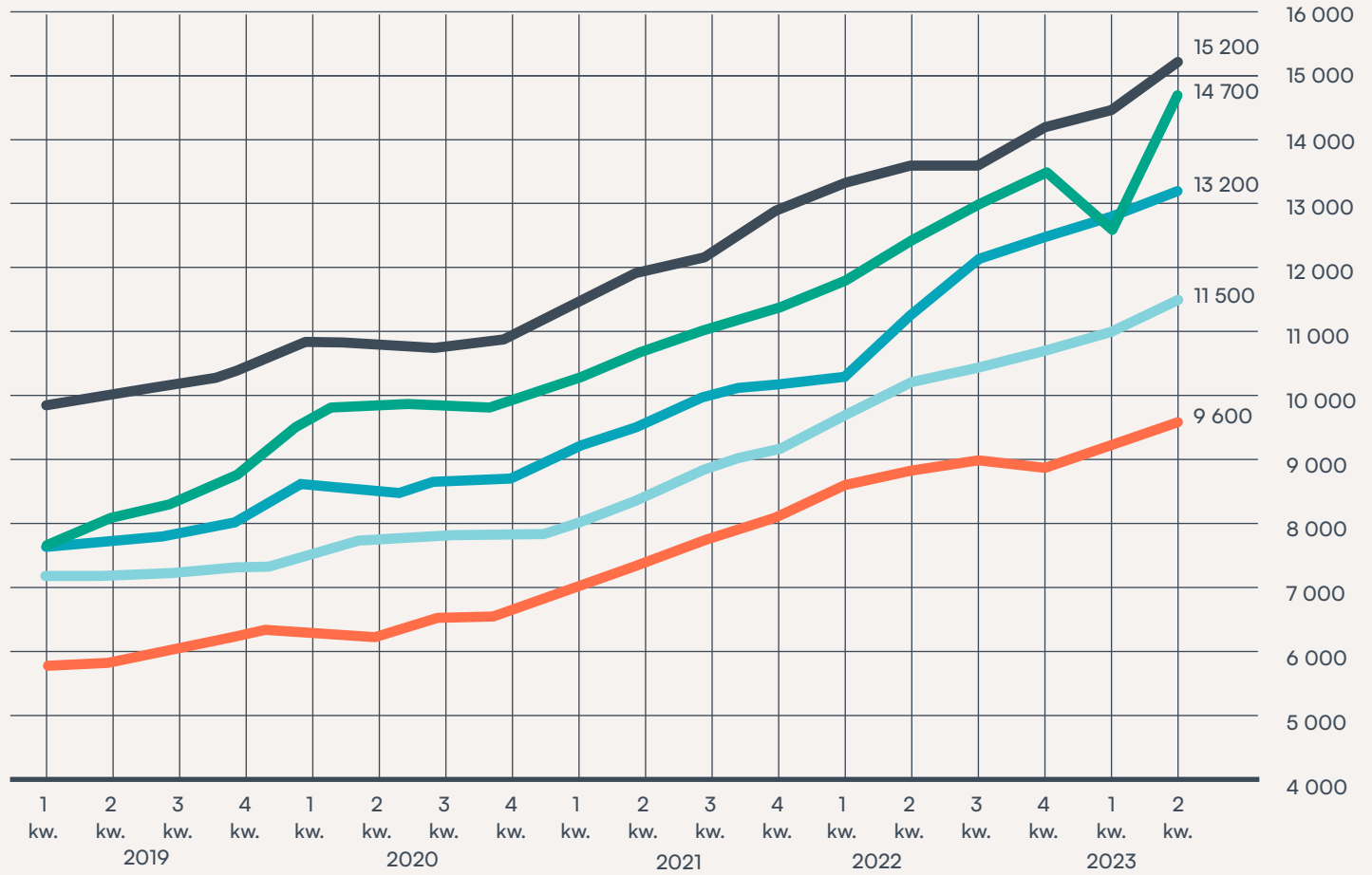


Źródło: JLL

● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży ● — mieszkania sprzedane — liczba mieszkań w ofercie

Średnie ceny mieszkań pozostających w ofercie — trend [PLN/mkw. z VAT, w standardzie deweloperskim]

Ceny mieszkań
[PLN/mkw.]



Źródło: JLL

— Warszawa

— Kraków

— Wrocław

— Poznań

— Łódź



Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż w pierwszym półroczu 2023 r.

822

łącna liczba sprzedanych mieszkań,
z czego na Echo Investment przypadło
254, natomiast na Archicom - 568

612

łącna liczba przekazanych mieszkań
(274 w Echo Investment i 338
w Archicomie)

2 445

łącna liczba lokali, których budowę
planujemy rozpocząć do końca roku
(1 801 w Echo Investment
i 641 w Archicomie)

2 737

łącna liczba lokali w budowie
(1 323 w Echo Investment
i 1 414 w Archicomie)



W pierwszej połowie 2023 r. Grupa Echo Investment sprzedała 822 mieszkania, z czego na drugi kwartał przypadło 488 lokali i przekazała klucze do 612 mieszkań, z czego 319 w drugim kwartale. Grupa rozpoczęła również budowę 286 lokali na sprzedaż. Do oferty weszły kolejne etapy wrocławskich projektów: Sady nad Zieloną, w którym znajduje się 98 mieszkań i Awipolis — 188 mieszkań.

Na przyszłość Grupa Echo-Archicom przygotowują projekty, w których znajdzie się w sumie blisko 8 000 mieszkań na sprzedaż, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.



Fuzja w Łodzi

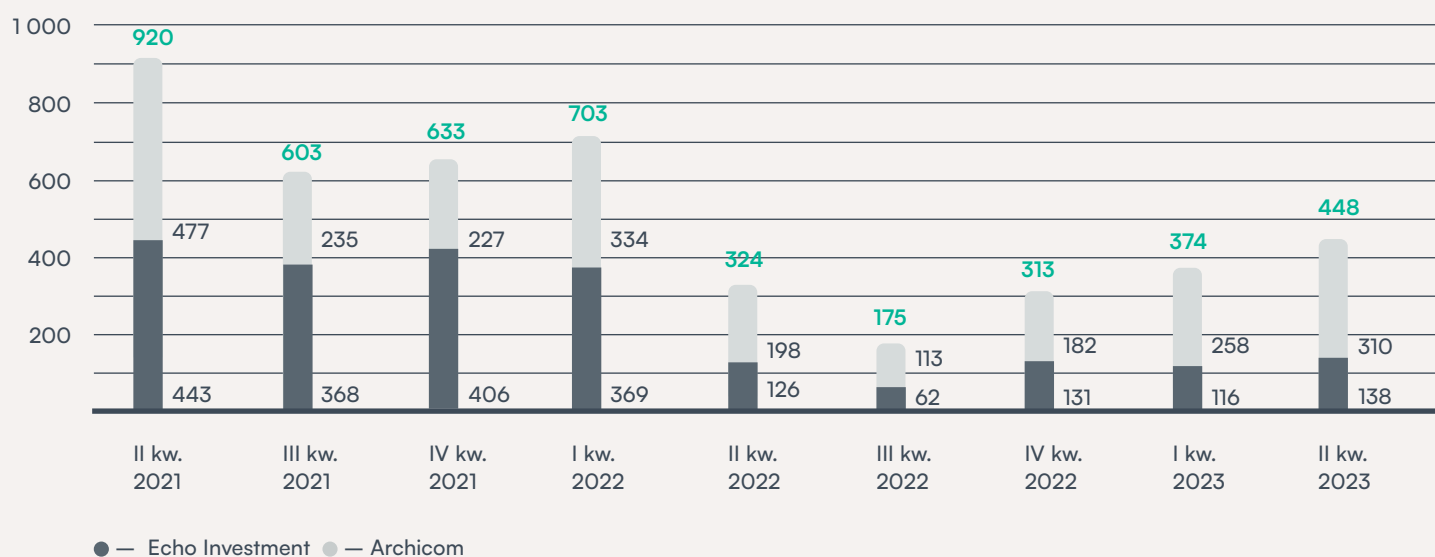
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w pierwszym półroczu 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW				
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	II kw. 2023	I kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	I kw. 2023	IV kw. 2024
Razem	15 100	286		

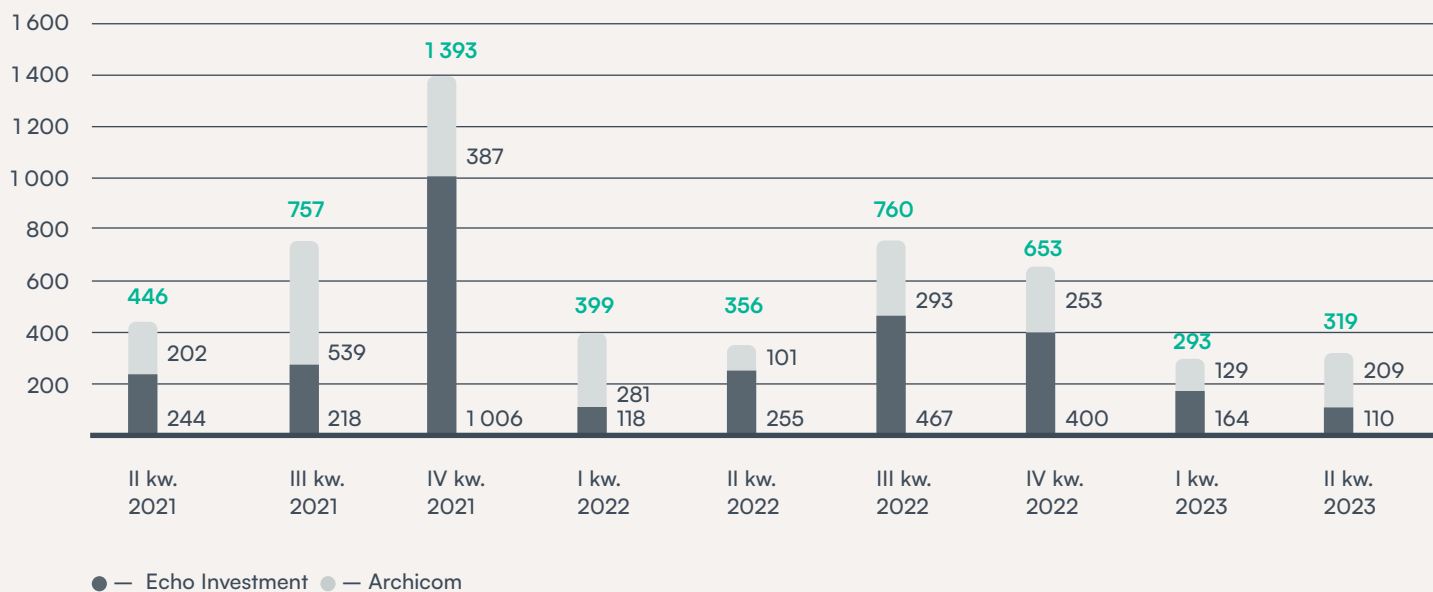
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w pierwszym półroczu 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
ŁÓDŹ				
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	II kw. 2021	II kw. 2023
WROCŁAW				
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	IV kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	I kw. 2021	I kw. 2023
Razem	30 700	554		

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment w pierwszym półroczu 2023 r. [w szt.]



Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment w pierwszym półroczu 2023 r. [w szt.]



Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

▲ Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszym półroczu 2023 r.

Na polskim rynku cały czas rośnie pula mieszkań oferowanych na wynajem przez firmy i fundusze. Rynek najmu instytucjonalnego jest dobrze uregulowany w porównaniu z rynkiem rozproszonym, a umowy na nim zawierane są jednymi z najbardziej profesjonalnych i najlepiej zabezpieczających interesy zarówno najemcy, jak i wynajmującego.

Według analityków JLL, projekty z instytucjonalnymi mieszkaniami na wynajem (PRS) cieszą się dużą popularnością, m.in. w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Łodzi, Trójmieście i Katowicach, a nowe inwestycje są wynajmowane bardzo szybko, pomimo rosnących czynszów. Na ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego składa się kilka czynników, m.in. strukturalny niedobór mieszkań oraz rosnący popyt skutkujący pełnym obłożeniem niemal wszystkich istniejących projektów instytucjonalnych. Kolejnymi czynnikami są potrzeby migrantów zarobkowych czy uchodźców poszukujących bezpiecznego miejsca do życia, rozwój miast wynikający z niskiego poziomu urbanizacji, proces singularyzacji gospodarstw domowych, a także mobilność związana z różnymi

formami zatrudnienia. Z perspektywy inwestora, spodziewana kompresja stóp kapitalizacji i dalszy wzrost cen w kolejnych latach stanowią dodatkową zachętę do wejścia na rynek.

Jak podają analitycy Axi Immo, największym rynkiem PRS jest Warszawa oferująca ok. 5 000 lokali na wynajem. Na kolejnych miejscach są Wrocław (ok. 2 250) i Poznań (ok. 1 700). Te trzy miasta odpowiadają za 75 proc. zasobów sektora, a sama stolica - za 42 proc. Z szacunków firmy wynika, że najwięcej nowych lokali PRS — w projektowaniu — jest w Warszawie (8 500). W Łodzi jest to 3 300, a w Krakowie 3 000. Rozwijają się też rynki w Trójmieście i Katowicach, gdzie w formule PRS powstaje łącznie 2 500 mieszkań. Wraz z profesjonalizacją rynku najmu instytucjonalnego oferta PRS będzie się poszerzać.

Zainteresowanie najemców i inwestorów rynkiem instytucjonalnego najmu mieszkań jest obecnie największe w historii. Niemal wszystkie przeznaczone do tego celu obiekty są w pełni wynajęte. Taka sytuacja ma miejsce mimo wzrostu czynszów. Polacy chcą

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

wynajmować lokale od prywatnych instytucji chętniej niż od indywidualnego właściciela mieszkań. Mimo że wynajem instytucjonalny jest nieco droższy, a stawki czynszów w ostatnich kilku miesiącach wzrosły o ok 20-30 proc., to są skłonni zapłacić więcej za profesjonalne zarządzanie nieruchomością.

Mimo dynamicznego wzrostu w ostatnich latach, polski PRS wciąż jest jeszcze na początku drogi i stanowi jedynie niewielki odsetek wszystkich lokali dostępnych na rodzimym rynku najmu. Perspektywy jego rozwoju są bardzo obiecujące — zarówno dla inwestorów, jak i potencjalnych najemców.

Znakiem zapytania dla przyszłości instytucji wynajmujących mieszkania są procedowane przez parlament zmiany prawne, które w założeniu mają ograniczyć pakietowe zakupy mieszkań.



12 000

istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce na koniec pierwszego półrocza 2023 r., w ciągu następnych czterech lat całkowite zasoby mieszkań PRS powinny wzrosnąć o ok. 21 000 lokali



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w pierwszym półroczu 2023 r.

W pierwszym półroczu 2023 r. Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, umocniło swoją pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, w pierwszym półroczu wprowadziła na rynek 344 gotowe mieszkania przy ul. Żwirki i Wigury w Warszawie, zwiększając swoją ofertę do 3 342 gotowych i wynajmowanych lokali łącznie w sześciu głównych miastach w Polsce. Rozpoczęła również budowę 843 mieszkań w trzech nowych lokalizacjach — przy ul. Pohoskiego w Warszawie oraz przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku.

Tym samym Resi4Rent ma obecnie 4 125 lokali w budowie, a kolejne 1 408 z planowanym startem budowy na 2023 r

344

łącna liczba mieszkań Resi4Rent oddanych do użytku w pierwszym półroczu

843

łącna liczba lokali Resi4Rent, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu


3 342

łącna liczba lokali w ofercie Resi4Rent w 12 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie

5 826

łącna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania, z czego 766 zostanie oddanych do użytku do końca roku



 Mieszkania na wynajem
Resi4Rent - Warszawa, ul. Taśmowa

10 000

tyle mieszkań w abonamencie
będzie miało Resi4Rent do 2026 r.

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym półroczu 2023 r.

Według analityków Colliers, po trzech latach obfitujących w dużą liczbę oddanych projektów nadszedł koniunkturalny okres spowolnienia aktywności deweloperskiej. Od początku 2023 r. w Warszawie mamy do czynienia z luką nowej podaży. Dopiero w drugim kwartale do użytku oddane zostały trzy nowe projekty biurowe, o łącznej powierzchni 18 700 mkw., wszystkie zlokalizowane w strefach poza centrum miasta - The Park 9 (11 000 mkw.), Wał Międzesyński 628 (6 000 mkw.) oraz Bohema bud. F Glicerynownia (1 700 mkw.). Do największych projektów w budowie w tym półroczu należały The Bridge (47 000 mkw.), oraz rozpoczęty w drugim kwartale The Form (30 800 mkw.), oba powstają w centrum Warszawy.

Mimo, że powierzchni w budowie przybywa, to wciąż jest to trzy razy mniej niż w ubiegłych latach. To pokłosie decyzji deweloperów sprzed 2-3 lat, braku pozwoleń na budowę i trudności z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym podaż nowoczesnej powierzchni jest nasilający się trend przebudów i modernizacji budynków. Starsze projekty biurowe zmieniają funkcje lub są wyłączane

z użytkowania na czas przebudowy i modernizacji.

Efektom jest pogłębiająca się luka popytowa i zaostrzająca się konkurencja między najemcami o te biurowce, które już są dostępne. W przypadku nowych budynków, zainteresowani muszą zabezpieczać umowy na długo przed ukończeniem budowy — zwłaszcza w wysokiej jakości biurowcach, wyróżniających się profilem wspierającym realizację aspektów ESG i potwierdzające zrównoważony wpływ na środowisko, w najlepszych lokalizacjach

18 700 mkw.

łączna powierzchnia biur dostarczona na stołeczny rynek w 3 budynkach, wszystkie trafiły do użytkowania w drugim kwartale br.

6,25 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- — Optymistyczna
- — Stabilna
- ▲ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

230 000 mkw.

łączna powierzchnia biurowa w budowie, z czego 75 proc. przypada w strefach centralnych, z planowanym otwarciem na 2025 r.

325 700 mkw.

łączny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie, z czego 167 100 mkw. przypadło na drugi kwartał br.

11,4 proc.

poziom pustostanów (spadek o 0,2 p.p. k/k)

📌 Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszym półroczu 2023 r.

Wg analityków JLL, w pierwszej połowie 2023 r. deweloperzy koncentrowali się na rynkach regionalnych, które sukcesywnie się rozwijają i mogą pochwalić się większą nową podażą niż Warszawa. Do końca czerwca w regionach oddanych zostało 116 300 mkw. powierzchni biurowych. Najwięcej nowej powierzchni ukończono w Krakowie (42 600 mkw.), Wrocławiu (32 600 mkw.) oraz Poznaniu (32 400 mkw.). Wśród największych transakcji zawartych w pierwszej połowie roku znalazły się, m.in.: Ocean Office Park B w Krakowie (28 600 mkw.), Centrum Południe 3 (20 300 mkw.) i Brama Oławska (11 700 mkw.) we Wrocławiu oraz Nowy Rynek E w Poznaniu (25 100 mkw.). Bieżące zainteresowanie ze strony najemców utrzymuje się na dość wysokim poziomie. Popyt rozłożył się proporcjonalnie na miasta regionalne. Najemcy przywiązują wagę do kwestii ESG oraz komfortu pracy z biura dla swoich pracowników. W pierwszej połowie br. około 54 proc. powierzchni zostało wynajęte w biurach w wieku do pięciu lat (istniejące i w budowie).

116 300 mkw.

łącna powierzchnia budynków biurowych oddanych do użytkowania w 10 budynkach, z czego 48 100 mkw. trafiło na rynek w drugim kwartale br.

6,5 mln mkw.

łącne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych, największymi rynkami niezmiennie są Kraków (1,7 mln mkw.) i Wrocław (1,3 mln mkw.)

500 000 mkw.

łącna powierzchnia biurowa w budowie, to blisko 5 proc. mniej k/k i ponad 11 proc. mniej r/r

334 100 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych, z czego 166 000 mkw. trafiło do najemców w drugim kwartale br. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (38 400 mkw.) i we Wrocławiu (36 200 mkw.)

16,8 proc.

poziom pustostanów (wzrost o 0,9 p.p. k/k i 1,6 p.p. r/r), co przełożyło się na 1,1 mln mkw. powierzchni do wynajęcia. Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi (23,4 proc.)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▲ — Optymistyczna
- ▬ — Stabilna
- ▾ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

Główne rynki biurowe w Polsce w pierwszym półroczu 2023 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 254	18,7	325,7	11,4	18-26* 11-17**
Kraków	1 751	42,6	82,6	18,4	15-17
Wrocław	1 315	32,1	88,1	16,1	14,5-16
Katowice	726	0,0	24,9	20,1	13,5-14,8
Łódź	635	1,9	30,7	23,4	12-14



Źródło: JLL

* CBD — centralny obszar biznesu (ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ)

** NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w pierwszym półroczu 2023 r.

Nieruchomości komercyjne niezmiennie stanowią mocny filar działalności Echo Investment. Pierwsze półrocze Grupa Echo Investment rozpoczęła od sprzedaży Mojego Miejsca II w Warszawie, czyli drugiego budynku biurowego wielofunkcyjnego projektu „destination”. Transakcja potwierdza niesłabnące zainteresowanie zarówno inwestorów, jak i najemców zrównoważonymi projektami, oferującymi zarówno mieszkania, jak i biura połączone z usługami. Natomiast największym projektem aranżacji, zrealizowanym w tym roku przez Echo, była nowa siedziba Grupy Archicom w budynku MidPoint71 we Wrocławiu,

według projektu pracowni 3XA Architects. Grupa rozpoczęła również budowę kolejnego projektu „destination” - Towarowa 22 w Warszawie, część biurowa B (31 100 mkw.).

WiredScore Platinum

certyfi kat dla biurowca Brain Park w Krakowie, potwierdzający najlepszą łączność cyfrową, jakość rozwiązań teletechnicznych i planów awaryjnych zapewniających firmom możliwość działania w przypadku nieprzewidzianych zdarzeń

42 600 mkw.

łączna powierzchnia projektów, których budowę planujemy do końca 2023 r.

7 843 mkw.

łączna powierzchnia wykończona, przygotowana i przekazana w pierwszym półroczu do pracy dla najemców budynków Grupy Echo Investment



 Biuro Archicom w MidPoint71 we Wrocławiu

45 mln EUR

wartość transakcji sprzedaży budynku biurowego Moje Miejsce II w Warszawie (17 000 mkw.)

31 100 mkw.

powierzchnia projektu biurowego Towarowa 22 w Warszawie, którego budowę rozpoczęliśmy



Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w pierwszym półroczu 2023 r.



 CitySpace w biurowcu Fuzja w Łodzi

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w pierwszym półroczu 2023 r., to przygotowania do otwarcia pierwszego elastycznego biura w Łodzi, decyzja o ekspansji we Wrocławiu, przygotowanie do uruchomienia kompleksowego badania satysfakcji klienta oraz dostosowanie biur w całej sieci do standardu wspierającego ESG.

2 000 mkw.

powierzchnia CitySpace w projekcie Fuzja, pierwszego takiego konceptu w Łodzi, otwartego w drugim kwartale

3 800

liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace, z czego 301, to liczba nowo przygotowanych biurek w łódzkiej Fuzji

13

liczba lokalizacji w portfelu CitySpace na koniec czerwca br., o łącznej powierzchni 28 000 mkw., w 6 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Gdańsku oraz Łodzi



Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

► Rynek handlowy w Polsce w pierwszym półroczu 2023 r.

Polski rynek nieruchomości handlowych zanotował dobry początek roku.

Wg analityków Cushman&Wakefield, pierwsze półrocze charakteryzowało się wysoką odwiedzalnością. W drugim kwartale 2023 r. wyniosła ona średnio 428 000 osób w przeliczeniu na 1 obiekt handlowy. W porównaniu do pierwszego kwartału br. wyniki poprawiły się o 8,6 proc., a w ujęciu rocznym wzrosły o 3 proc. Średni obrót najemców w maju 2023 r. wyniósł średnio 1 037 zł netto na mkw. powierzchni i był wyższy o 3,8 proc. w porównaniu do maja 2022 r., jednak po uwzględnieniu rosnącej inflacji realne obroty były o 9,2 proc. niższe r/r. Negatywnie na wydatki i tym samym na obroty najemców w obiektach handlowych wpływają zmniejszająca się zasobność portfela polskiego konsumenta i pogarszające się nastroje. Zmienia się także struktura wydatków - zmniejsza się ilość pieniędzy wydawanych na dobra i usługi spoza koszyka dóbr podstawowych. Rok 2023 to raczej ujemna dynamika sprzedaży detalicznej, która może wynieść ok. -5 proc.

Pierwsze półrocze przyniosło wzrost czynszów dla lokali w najlepszych centrach i parkach handlowych, co było w dużej mierze rezultatem indeksacji stawek o inflację i wynikało z zapisów umów najmu. Od początku roku w Polsce pojawiło się dziewięć nowych marek - Master Burger i Lush, Woolworth, Hugo, Helly Hansen, Nuumo i Bob Snail. Rok 2023 przynieść może kolejne debiuty marek takich jak Popeyes czy Fruitissimo.

136 000 mkw.

nowoczesna powierzchnia handlowa oddana do użytku, z czego 70 000 mkw. przypadło na drugi kwartał br.

16,1 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

21

liczba nowych lub zmodernizowanych obiektów, z czego 9 przypadło na drugi kwartał br.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

465 000 mkw.

powierzchnia handlowa w budowie, która obejmuje m.in. 37 nowych obiektów (w tym 30 parków handlowych) i 6 istniejących, które zostaną rozbudowane

300 000 mkw.

tyle nowoczesnej powierzchni handlowej zostanie oddane do użytku w 2023 r.



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w pierwszym półroczu 2023 r.

Strategia wzmocnienia centrów handlowych Libero Katowice i Galerii Młociny oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingu przynosi sukcesy. Obydwa centra są niemal w 100 proc. wynajęte i przynoszą stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów najemców. Libero, jako centrum handlowe typu „convenience” stało się „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

Pierwsze półrocze 2023 r. to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero

w pierwszej połowie 2023 r. były wyższe o 19 proc. niż w pierwszej połowie 2022 r., natomiast odwiedzalność o 8 proc. wyższa r/r. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 14 proc. r/r, natomiast odwiedzalność wzrosła o 9 proc. r/r.

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowią element wzmocniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi.

+14 proc.

wskaźnik obrotów w Galerii Młociny r/r

+9 proc.

wskaźnik odwiedzalności Galerii Młociny r/r

+19 proc.

wskaźnik obrotów w Galerii Libero r/r

+8 proc.

wskaźnik odwiedzalności Galerii Libero r/r

14

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage w pierwszym półroczu (z czego 6 w drugim kwartale). Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Echo Investment, dołączyli m.in. Baken, nowy koncept twórców śniadaniowni Bułkę przez Bibułkę, Sakana Sushi, kijowska restauracja Czarnomorka, specjalizująca się w rybach i owocach morza, jak również nowe punkty w projektach mieszkaniowych Resi4Rent



 Galeria Młociny w Warszawie

Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów odsetkowych oraz aktywowanych kosztów finansowych, marketingu oraz

całościowych kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym, które Spółka szacuje na ok. 6 proc. podanej wartości budżetu.

Wszystkie nieruchomości mieszkaniowe są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako zapasy.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo zakończone w pierwszym półroczu 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Fuzja III ul. Tymienieckiego	9 100	159	84%	81,1	60,9	83%	II kw. 2021	II kw. 2023
Razem	9 100	159	84%	81	61	83%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w pierwszym półroczu 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCLAW								
Olimpia Port M37, M39 ul. Ameriga Vespucciego	7 800	156	86%	81,5	49,7	85%	IV kw. 2021	II kw. 2023
Browary Wrocławskie BA2, BA3 ul. Jedności Narodowej	13 800	239	89%	182,4	94,3	90%	I kw. 2021	I kw. 2023
Razem	21 600	395	88%	263,9	144,0	88%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment zakończone	30 700	554		345,0	204,9			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
ZAM II ul. Rydlówka	5 500	100	54%	75,6	50,5	38%	IV kw. 2022	II kw. 2024
Bonarka Living II C ul. Puskarska	9 900	179	84%	101,8	76,4	77%	I kw. 2022	III kw. 2023
Bonarka Living II D ul. Puskarska	8 400	151	79%	87,0	63,3	67%	I kw. 2022	IV kw. 2023
ŁÓDŹ								
Boho ul. Wodna	12 800	239	59%	105,1	78,3	76%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 500	160	19%	86,7	64,1	19%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce I ul. Janickiego	11 600	206	89%	110,9	79,8	76%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
WARSZAWA								
Rytm Kabaty al. KEN	17 300	288	77%	289,5	184,8	73%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Razem	73 000	1 323	68%	856,6	597,2	65%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW								
Browary Wrocławskie BP5-6 ul. Jedności Narodowej	9 300	188	87%	108,4	63,7	80%	I kw. 2022	IV kw. 2023
Olimpia Port M24, M25, M26 ul. Ameriga Vespucciego	10 700	181	82%	127,2	68,1	88%	III kw. 2021	III kw. 2023
Planty Raclawickie R8 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	94	97%	59,6	38,7	82%	IV kw. 2021	IV kw. 2023
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	31%	118,3	77,6	45%	III kw. 2022	II kw. 2024
Awipolis etap 3 ul. Władysława Chachaja	6 600	121	93%	60,6	42,0	94%	IV kw. 2021	III kw. 2023
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	10 000	188	23%	99,9	71,1	14%	II kw. 2023	I kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	3%	48,5	36,2	37%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Nowa Kępa Mieszkańska KM4 ul. Mieszkańska	8 800	184	74%	120,3	76,8	80%	I kw. 2022	I kw. 2024
Nowa Kępa Mieszkańska KM5 ul. Mieszkańska	1 800	18	0%	28,6	24,1	25%	III kw. 2022	I kw. 2025
Nowa Kępa Mieszkańska KM6 ul. Mieszkańska	7 200	165	59%	99,8	70,9	54%	II kw. 2022	III kw. 2024
Razem	74 500	1 414	60%	871,2	569,3	61%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie	147 500	2 737		1 727,8	1 166,5			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	125,0	75,8	26%	IV kw. 2023	II kw. 2025
ŁÓDŹ							
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	49,0	32,1	24%	III kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	64,9	43,2	17%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Zenit IV ul. Widzewska	8 700	173	72,5	48,5	11%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit V ul. Widzewska	9 900	185	86,8	53,9	7%	I kw. 2025	III kw. 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 500	172	76,7	46,8	7%	III kw. 2025	I kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	5 400	108	45,0	31,4	8%	I kw. 2024	II kw. 2025
Zenit VIII ul. Widzewska	9 300	167	84,0	54,3	7%	I kw. 2024	III kw. 2025
Zenit IX ul. Widzewska	6 800	117	62,8	40,5	7%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Fuzja Loft G02 ul. Tymienieckiego	9 700	171	104,5	86,9	8%	III kw. 2023	IV kw. 2025
POZNAŃ							
Apartamenty Esencja II ul. Grabary	6 000	120	84,7	57,8	17%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	15 100	262	151,3	101,6	15%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	143,4	94,9	14%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	179	142,0	92,3	12%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Opieńskiego I ul. Opieńskiego	15 300	211	128,9	92,1	9%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Opieńskiego II ul. Opieńskiego	12 500	212	108,7	75,1	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Opieńskiego III ul. Opieńskiego	17 200	271	156,6	103,9	8%	I kw. 2026	III kw. 2027
Opieńskiego IV ul. Opieńskiego	10 000	167	99,7	60,2	9%	III kw. 2026	I kw. 2028
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordon	13 300	232	208,4	117,9	25%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Projekt Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	556	542,6	334,5	27%	III kw. 2023	II kw. 2025
Projekt Mokotów II ul. Domaniewska	15 000	263	279,9	154,7	29%	II kw. 2024	I kw. 2026
Projekt Mokotów III ul. Domaniewska	15 600	270	299,4	164,9	28%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Projekt Mokotów IV ul. Domaniewska	6 300	123	124,3	67,5	28%	IV kw. 2025	II kw. 2027
T22 Resi G ul. Towarowa 22	12 600	251	332,6	183,0	28%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Razem	275 300	4 915	3 573,8	2 213,7	19%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCLAW							
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	67,9	45,1	15%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	58,7	43,0	29%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Awipolis etap 4b ul. Władysława Chachaja	3 200	56	32,2	23,7	16%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2 B ul. Blizanowicka	6 400	123	64,4	46,6	20%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	53,0	37,3	14%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	58	32,3	23,2	12%	IV kw. 2024	II kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	25,4	12%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzyczna 1 ul. Radomierzyczna	9 500	179	90,1	65,3	19%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Iwiny - Radomierzyczna 2 ul. Radomierzyczna	10 800	202	102,8	74,0	17%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Iwiny - Radomierzyczna 3 ul. Radomierzyczna	10 700	199	102,1	73,9	17%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Meridian K1 ul. Karkonoska	14 700	285	186,6	118,6	16%	I kw. 2024	II kw. 2026
Meridian K2 ul. Karkonoska	9 500	187	118,8	74,7	17%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychtalska	6 600	129	85,5	57,7	11%	II kw. 2024	I kw. 2026
Górska 1 ul. Górska	6 900	124	90,9	59,6	16%	I kw. 2025	I kw. 2027
Górska 2 ul. Górska	11 100	216	142,5	95,8	16%	II kw. 2025	II kw. 2027
WARSZAWA							
Projekt Mokotów ul. Domaniewska	14 400	257	239,5	171,4	39%	IV kw. 2023	III kw. 2025
POZNAŃ							
Projekt Poznań I* ul. Janickiego	12 800	275	141,6	106,4	23%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Projekt Poznań II* ul. Janickiego	13 800	286	157,5	115,9	24%	II kw. 2024	I kw. 2026
KRAKÓW							
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	46	39,5	26,2	15%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	20,2	13,3	17%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra ul. Duża Góra	4 700	78	52,3	37,1	11%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Razem	158 900	3 093	1 913,7	1 334,3	20%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	434 200	8 008	5 487,5	3 548,0			

* 28 kwietnia 2023 r. została zawarta umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży projektów z Grupy Echo Investment do Grupy Archicom

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6 proc.

wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów NOI [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCŁAW					
R4R Wrocław Rychalska ul. Zakładowa	11 400	302	10,7	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa Mieszczarna ul. Dmowskiego	9 300	269	8,7	76,3	II kw. 2020
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,0	52,4	IV kw. 2019
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	22,7	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	7,7	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	12,6	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	7,2	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	15,4	127,2	I kw. 2023
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	10,7	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	4,7	45,3	III kw. 2021
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,2	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	14,0	102,1	IV kw. 2022
Razem	117 000	3 342	125,6	1 022,6	

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przy- chody z najmu po ustabilizo- waniu aktywa [PLN mln]	Budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,0	135,6	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 100	301	11,7	106,3	II kw. 2022	I kw. 2024
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11,2	109,3	III kw. 2022	I kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 000	358	14,3	164,3	III kw. 2022	I kw. 2025
ŁÓDŹ						
R4R Łódź ul. Kilińskiego	9 700	283	9,7	106,3	II kw. 2022	I kw. 2024
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Wilanowska	12 200	375	16,0	132,4	III kw. 2021	III kw. 2023
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 600	279	11,4	110,1	II kw. 2023	I kw. 2025
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,8	150,7	IV kw. 2022	IV kw. 2024
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 300	873	36,2	361,1	IV kw. 2022	I kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1) ul. Nowomiejska	10 000	277	13,7	142,6	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 2) ul. Nowomiejska	10 400	287	13,8	148,5	II kw. 2023	II kw. 2025
Razem	138 700	4 125	166,8	1 666,9		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
POZNAŃ						
R4R Poznań 4	22 200	672	24,9	266,1	IV kw.2023	IV kw. 2025
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 700	293	10,9	97,2	II kw. 2024	II kw. 2026
GDAŃSK						
R4R Gdańsk 2	24 200	736	29,8	295,8	III kw. 2023	IV kw. 2025
Razem	55 100	1 701	65,6	659,1		

Tabela „Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu” prezentuje tylko nieruchomości z projektami, które są w posiadaniu grupy Resi4Rent lub są w trakcie sprzedaży z Grupy Echo Investment do

Resi4Rent. Nie prezentują inwestycji na działkach zabezpieczonych przez Resi4Rent (np. umową przedwstępną), nawet jeśli przygotowanie projektu jest zaawansowane.

Biura

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI — (net operating income) — dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty

W związku z 25 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych,

które Spółka szacuje na ok. 7 proc. podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] **	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
React I Łódź al. Piłsudskiego	15 000	100%	2,6	121,6	91%	11,8	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 700	74%	5,6	283,5	85%	37,7	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,5	95,5	97%	51,51*	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
Razem	57 400		10,7	500,5		49,5		

* wycena narastająco, z uwzględnieniem wyceny przed dniem nabycia Grupy Archicom S.A. przez Grupę Echo Investment

** bez magazynów

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] **	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Fuzja I01 & I03 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	0%	1,6	88,4	39%	0	I kw. 2022	IV kw. 2024	
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 000	24%	2,5	126,9	67%	10,0	III kw. 2022	IV kw. 2023	
T22 Office B Warszawa, ul. Towarowa	31 100	0%	9,1	507,1	28%	0,0	II kw. 2023	II kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	53 500		13,3	722,3		10,0			

** bez magazynów

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] **	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,5	264,5	22%	IV kw. 2023	III kw. 2025	
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	3,2	141,5	14%	III kw. 2023	II kw. 2025	
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	12%	III kw. 2024	III kw. 2026	
Razem	68 200	13,8	628,8				

** bez magazynów

Wszystkie budynki biurowe w budowie i przygotowaniu są w skróconym śródrocznym skonsolidowanym

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Centra handlowe

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

NOI — (net operating income) — dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.

ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty

Zakończenie — data pozwolenia na użytkowanie. Po tej dacie do wykonania pozostaje znaczna część prac wykończeniowych.

W związku z 25 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Projekty handlowe w eksploatacji na 30 czerwca 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	98%	9,0	390,4	100%	145,5*	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 300	95%	20,6	1 273,7	99,9%	10,6**	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70 proc.
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	96%	0,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Pasaż Kapelanka Kraków, ul. Kapelanka	17 800	99%	2,0	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Razem	160 500		32,3	1 664,1		156,2		

* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

** zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 proc.)

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna.

Proporcjonalne udziały w Galerii Młociny znajdują się w pozycji „inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności”.

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	40 800	146 894	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe. Działka pod mieszkania docelowo będzie wyłączną własnością grupy Echo Investment. Projekty kwartału B i G wydzielone do segmentów
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	75 900	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	26 500	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	7 900	9 600	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, Wita Stwosza	3 200	4 600	Działka pod usługi / mieszkania na wynajem
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	26 500	Działka pod biura, usługi / mieszkania na wynajem.
Łódź, ul. Widzewska	29 600	33 700	Działka pod mieszkania
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	56 500	Działka pod biura, usługi.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	25 900	Działka pod biura, usługi.
Razem	174 000	406 094	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2023 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	3 400	7 000	
Razem	3 400	7 000	

Pozostałe grunty Grupy Echo na 30 czerwca 2023 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Razem	85 600	

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 30 czerwca 2023 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Murowana	3 100	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, Jagodno	3 500	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, ul. Vespuciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	7 300	

15

Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2023 r. — zakupy nieruchomości

W pierwszym półroczu 2023 r. Grupa Echo nie zawarła nowych transakcji zakupu.

22 000 mkw.

— łączny potencjał powierzchni mieszkaniowej na działkach zabezpieczonych przez Echo Investment umowami przedwstępnymi.

46 000 mkw.

— potencjał powierzchni mieszkaniowej na terenie zabezpieczonym przez Echo Investment umową przedwstępną ze spółką będącą wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22).

W pierwszym półroczu 2023 r. Grupa Archicom zawarła poniższe transakcje zakupu nieruchomości:

Spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę zakupu udziałów w nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Sokolniczej/Zelwerowicza. Obecnie spółka Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o. jest właścicielem 23,96 proc. udziałów w nieruchomości.

Archicom S.A. sfinalizował również zakup 100 proc. udziałów w spółce pod firmą Mioga Investment Sp. z o.o., która to spółka 23 marca 2023 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, na której może powstać ok. 7 000 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Archicom Poznań Sp. z o.o. podpisała też przyrzeczoną umowę zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować blisko 26 600 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane

na późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.



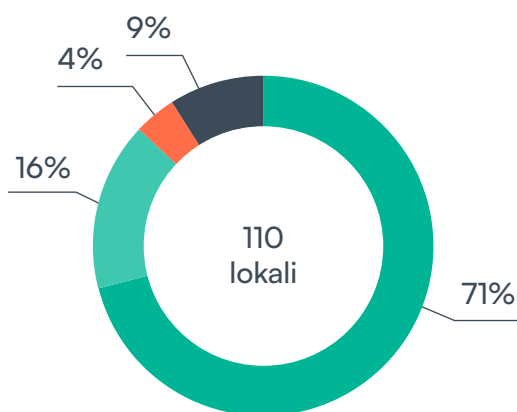
16

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2023 r.

Przekazanie klientom 110 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

- Łódź, Fuzja III
- Łódź, Zenit I
- Kraków, Osiedle ZAM I
- Pozostałe

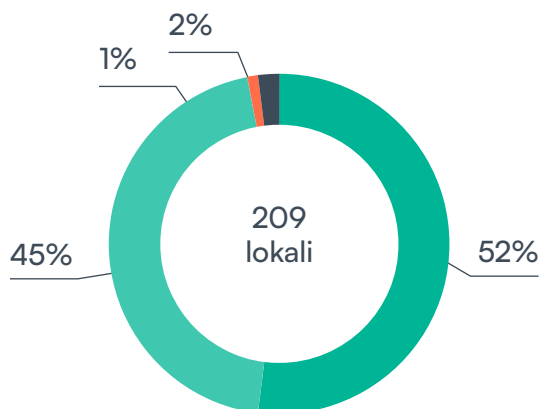
Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w drugim kwartale 2023 r. [w szt.]



Przekazanie klientom 209 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

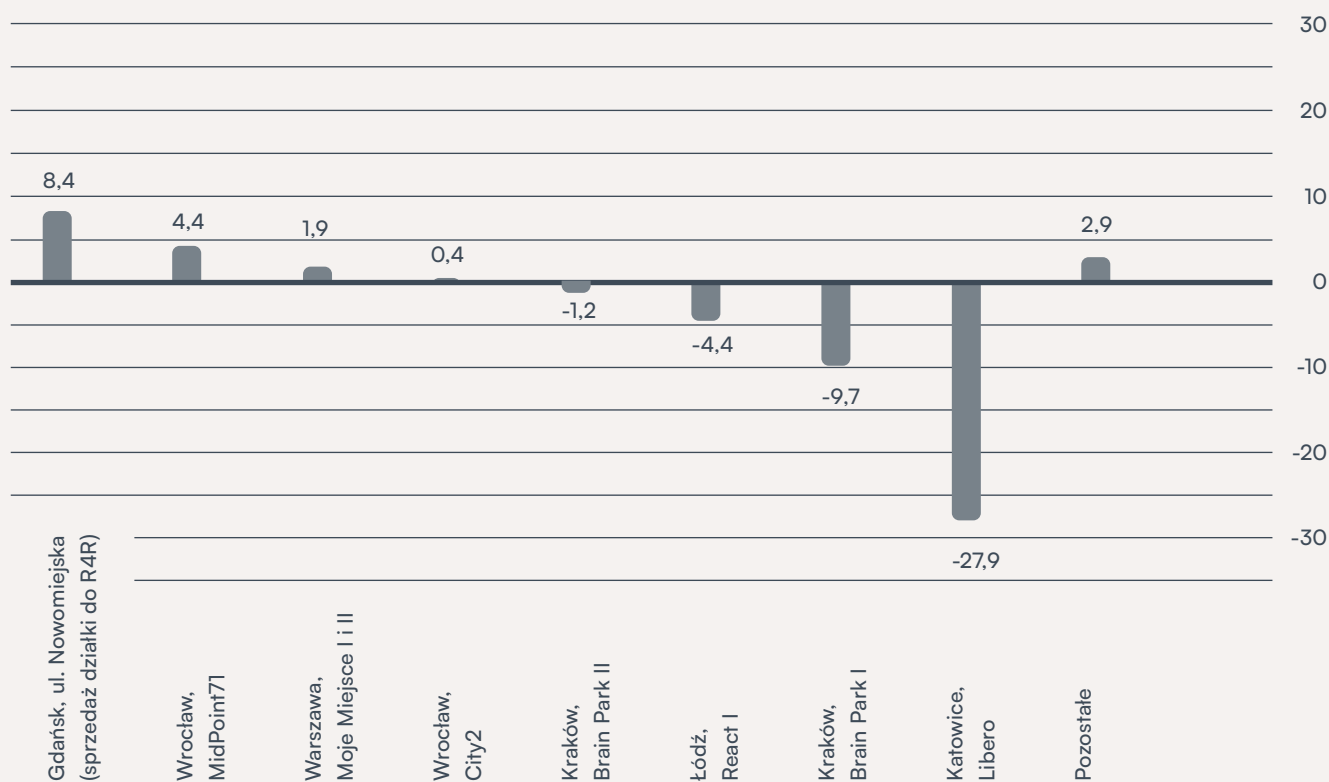
- Wrocław, Olimpia Port M37, M39
- Wrocław, Browary Wrocławskie BP3, BP4
- Wrocław, Olimpia Port M36, M38
- Pozostałe

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w drugim kwartale 2023 r. [w szt.]



Strata z nieruchomości inwestycyjnych w drugim kwartale 2023 r. w kwocie -25,2 mln zł

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości w drugim kwartale 2023 r. [mln PLN]



Istotne negatywne znaczenie dla wycen do wartości godziwej projektów miał w drugim kwartale 2023 r. spadek kursu euro.

Sprzedaż biurowca Moje Miejsce II w Warszawie.

Wycena wartości godziwej projektów: React I w Łodzi, Brain Park I i II w Krakowie, Libero w Katowicach (zawiera negatywną zmianę ze względu na spadek kursu euro).

Sprzedaż działki przy ul. Nowomiejskiej w Gdańsku do platformy R4R.

Wycena wartości projektów współkontrolowanych — Galeria Młociny w Warszawie, Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent (zawiera negatywną zmianę ze względu na spadek kursu euro).

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Utrzymująca się wysoka inflacja jako przyczyna wzrostu popytu inwestycyjnego na mieszkania (tj. 14,7 proc., 13 proc. i 11,1 proc. odpowiednio w kwietniu, maju i czerwcu 2023 r. w porównaniu do analogicznych miesięcy rok wcześniej) (NBP),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czerwcu 2023 r. o 11,9 proc. rok do roku (GUS),
- niski poziom bezrobocia rejestrowanego (5,5 proc. w styczniu 2023 oraz 5,1 proc. w czerwcu 2023 r.) (GUS),
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań,
- wzrost roli segmentu mieszkań premium,
- ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego, obserwuje się wzrost liczby ogłoszeń ale też wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem. W ostatnich dwóch latach średnie kwoty najmu wzrosły o 35 proc.,
- zapowiedzi złagodzenia polityki kredytowej przez banki. Przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wszedł w życie 1 lipca 2023 r.).

Negatywne

- Wysoka inflacja, która w czerwcu wyniosła 11,1 proc. (NBP), jako przyczyna pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych, ograniczająca możliwości zakupowe oraz obniżająca ufność konsumencką,
- niski bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej: -38,1 p.p. w styczniu 2023 r. oraz -28,2 p.p. w czerwcu 2023 r. (BWUK),
- spadek PKB o 0,1 proc. w drugim kwartale 2023 r. r/r, (szacunki NBP),
- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka niż mieszkania (obligacje skarbowe). Wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- niepewność co do cen materiałów budowlanych, surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce. Możliwe kolejne podwyżki stóp procentowych przez RPP.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Osiedle Zenit I w Łodzi,
- Fuzja II i III w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Browary Wrocławskie,
- Olimpia Port we Wrocławiu,
- Planty Raclawickie we Wrocławiu,
- Awipolis we Wrocławiu,
- Osiedle Bonarka w Krakowie.

Sprzedaż zakończonych inwestycji:

- Moje Miejsce II w Warszawie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w trakcie komercjalizacji oraz w budowie:

- Brain Park II w Krakowie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- React I w Łodzi.

Wycena udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności, prowadzących inwestycje:

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa 22 w Warszawie,
- Resi4Rent.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

Wycena kredytów oraz środków pieniężnych z tytułu zmiany kursów walut obcych.

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Finalizacja transakcji w postaci wniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

Polityka dywidendowa i dywidenda

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70 proc. skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie,
- plany inwestycyjne wynikające ze strategii rozwoju — w szczególności zakupy gruntów.

Założenia polityki dywidendowej zostały oparte na przewidywaniach przyszłych zysków pochodzących wyłącznie z działalności operacyjnej Grupy.

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej 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 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa została wypłacona 2 lutego 2023 r., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Do zaliczki dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki 26 stycznia 2023 r. tj. na 7 dni przed datą wypłaty.

Decyzja Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o dywidendzie za 2022 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 29 czerwca 2023 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2022 r. zysku. Z zysku netto w wysokości 100,2 mln zł, kwota 90,8 mln zł została przeznaczona do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Ponieważ kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 2 lutego 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy, w związku z czym, Spółka nie wypłaciła dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2022.

0,22 PLN

wysokość wypłaconej zaliczki dywidendowej na jedną akcję z zysku za 2022 r.

Zgodnie z polityką dywidendową Echo Investment, Zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 70 proc. skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.



Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2023 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	lpopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	lpopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			757 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A. [tys. PLN]					
M6/2022	PLO221800090	mBank S.A.	110 000	15.03.2024	WIBOR 3M + marża 3,2%
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
Razem			172 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
Seria I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny DM Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Serie J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström DM S.A., DM Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023 Obligacje spłacone w terminie spłaty.	WIBOR 6M + marża 3,4%
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Razem			288 832		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN]					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		
Obligacje w PLN razem			1 405 832		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	178 012	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Obligacje w EUR/PLN razem			40 000	178 012		

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

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie są zabezpieczone. Wszystkie są notowane na prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie rynku instrumentów dłużnych pod nazwą Catalyst, na platformach transakcyjnych prowadzonych przez GPW (w formule rynku regulowanego i ASO) oraz przez Bondspot (analogiczne dwa rynki).

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w pierwszym półroczu 2023 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
1/2019	PLECHPS00308	11.04.2023	96 510
Razem			96 510

Obligacje wykupione przez Archicom S.A. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
M4/2019	PLARHCM00073	14.06.2023	60 000
Razem			60 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
M7/2023	PL0221800108	17.03.2023	62 000
Razem			62 000

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
2I/2023	PL0017000087	24.05.2023	140 000
Razem			140 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 czerwca 2023 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		62 499	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. PKO BP S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego		56 100		50 661	EURIBOR 3M + marża	30.04.2025
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		65 560		31 099	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			9 000				WIBOR 1M + marża	30.06.2024
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		32 057	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	106 560		103 185		WIBOR 3M + marża	10.12.2026
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowski Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kotobrzeska Sp. z o.o.	Santander S.A. Helaba AG	69 000		66 904		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Polska	74 402		51 752		WIBOR 1M + marża	21.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JP II Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander S.A. Helaba AG	95 456		32 607		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		15 000		14 720	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			354 418	264 226	254 448	191 036		

* Echo Investment ma w projektach 30% udziałów, w związku z czym prezentuje 30% wartości kredytów.

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 30 czerwca 2023 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	78 325	17 600	19 334	4 344	EURIBOR 1M + marża	22.12.2031
Razem			78 325	17 600	19 334	4 344		

Kredyty inwestycyjne zabezpieczone są standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa

podporządkowania, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów.

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	62 866	31.10.2023	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A. **	25 000	25 000	8.09.2023	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.***	90 000	60 309	29.02.2024	WIBOR 1M + marża
Razem	190 000	148 175		

* Dostępna kwota kredytu 30 czerwca 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 10,8 mln zł.

** Aneks z 7 września 2023 r. kwota kredytu wzrosła do 30 mln zł, a termin spłaty uległ wydłużeniu do 8 września 2025 r.

*** Dostępna kwota kredytu 30 czerwca 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 3,2 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Podmiot zaciągając kredyt	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
mBank S.A. *	Archicom Sp. z o.o. — Realizacja Inwestycji Sp.k.*	15 000	-	23.09.2024	WIBOR 1M + marża
PKO BP S.A.	Archicom S.A.	80 000	-	9.03.2024	WIBOR 3M + marża
Razem		95 000	-		

* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Linie kredytowe są zabezpieczone standardowymi narzędziami, jak pełnomocnictwo do rachunku bankowego czy oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

20

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

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

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

Gwarancje

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11 718	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Razem			11 718		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank PKO S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Razem			58 465		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			70 183		

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie zarządu [PLN]

	I półrocze 2023					I półrocze 2022				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Wynagrodzenie podstawowe				Premie				
Nicklas Lindberg	692 065	216 375	1 908 286	21 045	2 837 771	696 012	793 349	1 127 700	544 203	3 161 264
Maciej Drozd	267 546	108 700	889 250	23 445	1 288 941	266 175	422 829	632 222	19 068	1 340 294
Artur Langner	120 000	172 920	603 840	2 968	899 728	120 000	208 373	631 747	2 580	962 700
Rafał Mazurczak	153 000	255 952	753 177	7 171	1 169 300	153 000	260 100	595 855	5 580	1 014 535
Małgorzata Turek	153 000	223 380	671 820	2 968	1 051 168	153 000	252 450	722 550	2 580	1 130 580
Razem	1 385 611	977 327	4 826 372	57 597		1 388 187	1 937 101	3 710 074	574 011	
Razem w półroczu					7 246 907					7 609 373

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 na-

stąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Wysokość premii długoterminowej jest uzależniona od wzrostu wartości akcji Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 10 mln euro dla Nicklasa Lindberga oraz 5 mln euro dla Macieja Drozda, w przypadku, gdy na koniec pięcioletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,80 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie 10,14 zł na akcję. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji, podstawę do obliczenia wysokości premii długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Okres trwania programu może zostać przedłużony o dwa lata, tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 125 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec siedmioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 7,25 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 11,59 zł na akcję.

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

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

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

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

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

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,07 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 31 grudnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 1 mln euro dla każdego z uprawnionych w przypadku, gdy na koniec czteroletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,60 zł ponad kwotę początkowego kursu akcji, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie 9,67 zł na akcję. W razie wystąpienia istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki, w miejsce średniego sześciomiesięcznego kursu akcji, podstawę do obliczenia wysokości premii długoterminowej będzie stanowiła cena za akcje Spółki obliczona w oparciu o cenę określoną w transakcji skutkującej taką istotną zmianą w strukturze akcjonariatu.

Okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejny rok (łącznie do pięciu lat) tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 112,5 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego 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 30 czerwca 2023 r. Spółka rozpoznała w półrocznym sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 6 852 189 zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w pierwszym półroczu 2023 r. wpłynęła na zwiększenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 2 522 591 zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

W pierwszym półroczu 2023 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej [PLN]

	I półrocze 2023			I półrocze 2022		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg	120 000	-	-	120 000	-	-
Tibor Veres	42 000	-	-	42 000	-	-
Margaret Dezse	90 000	-	-	90 000	-	-
Maciej Dyjas	30 000	-	-	30 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	90 000	-	-	90 000	-	-
Péter Kocsis	30 000	-	-	30 000	-	-
Bence Sass	30 000	-	-	30 000	-	-
Nebil Senman	30 000	-	-	30 000	-	-
Razem	462 000	-	-	462 000	-	-

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje kilka segmentów rynku nieruchomości. Księgowanie sprzedaży mieszkań uzależnione jest od terminów oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych, a przychody z tej działalności występują praktycznie w każdym kwartale, lecz z różną intensywnością. Historycznie Grupa przekazywała największą liczbę mieszkań w drugiej połowie roku, a w szczególności w czwartym kwartale. Przychody i wyniki z tytułu usług generalnej realizacji inwestycji, sprzedaży gotowych inwestycji komercyjnych i obrotu nieruchomościami występować mogą w sposób nieregularny. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 proc. kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w pierwszym półroczu 2023 r. pomiędzy akcjonariuszami.

Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

W pierwszym półroczu 2023 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Wpływ wyników za pierwsze półrocze 2023 r. na realizację prognoz finansowych

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W pierwszym półroczu 2023 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze własnościowej akcji lub obligacji

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy lub obligacji posiadanych przez dotychczasowych obligatariuszy.

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.

Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Zarządzanie ryzykiem jest integralną częścią prowadzenia Strategii Rentownego Wzrostu i zapewnia osiągnięcie zakładanych celów grupy Echo Investment. Stosowane procedury zarządzania ryzykiem obejmują identyfikację ryzyk, ich ocenę, zarządzanie i monitorowanie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu. Zarząd przy wsparciu dyrektorów oraz managerów zarządzających poszczególnymi działami nadzoruje proces

zarządzania ryzykiem poprzez tworzenie, wdrażanie i analizę systemów i procedur kontrolnych odpowiadających identyfikowanemu ryzykom. Proces jest wspierany poprzez Dział Audytu Wewnętrznego, który w ramach prowadzonych działań dokonuje okresowej oceny funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej oraz ocenia efektywność funkcjonujących procedur kontrolnych adresujących istotne czynniki ryzyka.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyka z zakresu założeń i celów strategicznych <ul style="list-style-type: none"> Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych, Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych, Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne. 	<ul style="list-style-type: none"> Doświadczona kadra zarządcza nastawiona na realizację celów. Dostosowywanie systemów motywacyjnych zgodnie z zasadą kaskadowania celów strategicznych na cele operacyjne, Cykliczna proaktywna weryfikacja aktualności kluczowych celów strategicznych oraz ich bieżący monitoring poprzez funkcjonujące procedury na poziomie projektowym, portfelowym oraz Grupy Kapitałowej, Monitoring rynków, na których funkcjonuje spółka w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania i analizy, w tym w szczególności dotyczących średniego poziomu cen sprzedaży mieszkań oraz stawek najmu i cen transakcyjnych na rynkach komercyjnych.
Ryzyko związane z bankiem ziemi <ul style="list-style-type: none"> Silna konkurencja, Wysokie oczekiwania cenowe, Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości. 	<ul style="list-style-type: none"> Własny dział zakupów gruntów, Ścisła współpraca z renomowanymi brokerami i pośrednikami, Znaczący potencjał finansowy pozwalający na zakup dużych terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, dla których jest znacznie mniejsza konkurencja, Stale utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań <ul style="list-style-type: none">Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych,Silna konkurencja na rynkach lokalnych,Niedopasowana do popytu oferta mieszkań.Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych	<ul style="list-style-type: none">Dywersyfikacja działalności - aktywność w głównych segmentach rynku nieruchomości. Cykliczność tych rynków zwykle nie przebiega równolegle, a Grupa nie jest uzależniona od jednego rodzaju aktywności. W obecnej sytuacji w szczególności należy podkreślić obecność Grupy zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem — których sytuacja diametralnie się różni,Stać, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży,Stać analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów,Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania),Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe,Etapowa realizacja inwestycji,Wieloletnie doświadczenia Grupy z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych.Realizowanie projektów mieszkaniowych największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej <ul style="list-style-type: none">Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych,Ograniczenie ekspansji firm handlowych,Ograniczenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową ze strony potencjalnych najemców,Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa,Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów lub wysokości zachęt.	<ul style="list-style-type: none">Stać analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany,Stać współpraca i utrzymywanie kontaktów z najemcami lub potencjalnymi najemcami handlowymi (sieci handlowe) oraz biurowymi (w tym w szczególności z sektora usług wspólnych BPO/ SSC),Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce,Własne duże zespoły leasingowe,Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu,Posiadanie w grupie spółki CitySpace, oferującej biura serwisowane, która jest najemcą w niektórych budynkach zrealizowanych przez Echo Investment i wprowadza do nich mniejsze firmy, start-upy czy firmy z sektora usług wspólnych, które dopiero rozpoczynają działalność w Polsce,Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace).
Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych <ul style="list-style-type: none">Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych,Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego,Ograniczony popyt na nieruchomości komercyjne,Ryzyko spadku cen transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku wzrostu niepewności oraz wpływu czynników makroekonomicznych.	<ul style="list-style-type: none">Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych),Duże doświadczenie rynkowe,Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości,Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe,Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi,Dobra reputacja firmy, pozwalająca na wczesne wprowadzanie projektów w fazę sprzedaży i zabezpieczenie sprzedaży przez umowy przedwstępne, umowy prawa do złożenia pierwszej oferty („right of first offer”, ROFO), czy zapisy umów o współpracy przy wspólnych projektach joint-venture,Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymywanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment.
Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami <ul style="list-style-type: none">Ryzyko upadłości kontrahenta,Ryzyko opóźnień w pracach,Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac,Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa,Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami.	<ul style="list-style-type: none">Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą,Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców,Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu,Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo,Stać nadzór nad budowami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych,Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników (średni staż pracy wynoszący około 7 lat),Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku,Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich <ul style="list-style-type: none">Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa,Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych,Ograniczona powtarzalność projektów.	<ul style="list-style-type: none">Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii,Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym,Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk,Projektowanie w oparciu o funkcjonujące precyzyjne standardy realizacyjne dla mieszkań i biur pozwalające na maksymalizację efektu skali oraz ograniczające ryzyka związane z niską powtarzalnością realizowanych projektów,Zamówienia masowe, łączone dla kilku inwestycji, w celu zapewnienia dostępu do materiałów i urządzeń występujących masowo na inwestycjach,Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmiennej ceny.
Ryzyko wypadków przy pracy i innych zagrożeń <ul style="list-style-type: none">Zagrożenia bezpieczeństwa pracowników Echo, pracowników podwykonawców oraz osób postronnych,Niewystarczający poziom wiedzy i kompetencji z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska (BHP oraz OŚ) u podwykonawców.	<ul style="list-style-type: none">Własny zespół specjalistów z zakresu BHP i OŚ, przeprowadzających m.in. okresowe kontrole, audyty oraz szkolenia z zakresu BHP i OŚ,Stosowanie wysokich standardów BHP i OŚ zgodnych z normą ISO 45001 (BHP) oraz ISO 14001 (OŚ) potwierdzanych przez okresowe zewnętrzne audyty,Obligowanie wykonawców do stosowania się do przepisów i standardów Echo w zakresie BHP i OŚ.

Ryzyka finansowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych	<ul style="list-style-type: none">Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów — IRS) dla wybranych zobowiązań.
Ryzyko kredytowe	<ul style="list-style-type: none">Stosowanie procedur pozwalających ocenić wiarygodność kredytową klientów, najemców i dostawców,Zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji dla najemców,W zakresie środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta jedynie z usług renomowanych jednostek.
Ryzyko walutowe	<ul style="list-style-type: none">Hedging naturalny — zaciąganie kredytów na finansowanie projektów w EUR, które jest również główną walutą transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce, finansowanie działalności mieszkaniowej i budowlanej w polskich złotych, które są główną walutą zawieranych kontraktów budowlanych i sprzedaży mieszkań,Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w EUR, w celu lepszego dostosowania struktury walutowej pasywów do struktury walutowej aktywów i przeprowadzenie pierwszych emisji,Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe).
Ryzyko utraty płynności Spółki lub spółek z Grupy <ul style="list-style-type: none">Brak dostępu do finansowania zewnętrznego,Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami,Istotne zakłócenia przepływów pieniężnych.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko- i długoterminowych,Utrzymywanie poziomu gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością,Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących,Stale wpływy ze sprzedaży mieszkań,Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi,Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment,Stale monitorowanie należności i zobowiązań,Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie,Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.

Ryzyka prawne i regulacyjne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi <ul style="list-style-type: none">Ryzyko zmian prawa,Ryzyko związane z interpretacyjnymi przepisów lokalnych i ogólnokrajowych,Ryzyko opieszałości urzędów, wydłużenia się procedur administracyjnych w urzędach,Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na złe przygotowanie inwestycji,Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na udział stron trzecich.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring zmian prawnych w zakresie planowania i procedur administracyjnych,Doświadczenie z funkcjonowania procedury uzyskiwania pozwoleń w największych miastach w Polsce,Zatrudnianie doświadczonych specjalistów z zakresu planowania i procedur administracyjnych,Szczegółowa analiza prawno-administracyjna przed zakupem działki,Dokładne przygotowanie projektów we współpracy z doświadczonymi zewnętrznymi studiami architektonicznymi i urbanistycznymi,Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych dotyczących planowanych projektów w celu uzyskania akceptacji społecznej,Prowadzenie jednocześnie wielu projektów, co pozwala na rozproszenie ryzyka.
Ryzyka związane z wprowadzeniem nowych przepisów prawnych oraz zmianami istniejących przepisów <ul style="list-style-type: none">Ryzyko niedostosowania się do nowych regulacji w odpowiednim terminie,Zmiana interpretacji wcześniejszych przepisów,Publiczny charakter spółki oraz związane z tym podwyższone restrykcje prawne,Ryzyko wzrostu obciążeń związanych z zapewnieniem zgodności z przepisami.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring prac legislacyjnych dotyczących branży nieruchomości, budowlanej i pokrewnych, wpływających na działalność Grupy,Stała analiza potencjalnego wpływu nowych rozwiązań na działalność firmy na poziomie Zarządu,Uczestnictwo w dialogu społecznym dotyczącym prowadzonych prac legislacyjnych poprzez gremia doradcze, organizacje biznesowe i branżowe,Wparcie zewnętrznych kancelarii w zakresie wiedzy specjalistycznej, gdy występuje taka potrzeba,Zatrudnienie w ramach zespołu prawnego specjalisty z zakresu rynków kapitałowych,Okresowe audyty w zakresie oceny zgodności z przepisami,Monitoring rozwiązań prawnych stosowanych w krajach rozwiniętych (przede wszystkim Unii Europejskiej i USA).
Skomplikowany i zmienny system podatkowy <ul style="list-style-type: none">Ryzyko braku zgodności z nowymi zmianami w przepisach podatkowych,Rozbieżna praktyka interpretacyjna organów podatkowych i rozbieżne orzecznictwo,Wzrost obciążeń podatkowych oraz zapewniania zgodności z przepisami podatkowymi.	<ul style="list-style-type: none">Wewnętrzna kontrola podatkowa, własny zespół ds. podatków,Stałe monitorowanie uwarunkowań podatkowych działalności Grupy Kapitałowej,Stała współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi i podatkowymi.

Ryzyka makroekonomiczne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none">Cykliczność rynku nieruchomości,Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.	<ul style="list-style-type: none">Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu,Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży,Sprzedaż około 80 proc. mieszkań w danym projekcie jeszcze na etapie budowy, co wcześniej dostarcza informacji o popycie na rynku i pozwala odpowiednio reagować na mniej zaawansowanych projektach (przyśpieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań),Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych,Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego,Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych,Etapowanie inwestycji.
Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej <ul style="list-style-type: none">Oslabienie tempa wzrostu gospodarczego,Wzrost bezrobocia,Spadek konsumpcji,Wzrost inflacji.	<ul style="list-style-type: none">Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach,Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy,Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów.

Ryzyka IT

Ryzyko

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment

Cyberbezpieczeństwo

- Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.

- Funkcjonujące wewnętrzne standardy bezpieczeństwa IT,
- Wymaganie spełnienia standardów bezpieczeństwa Echo przez dostawców rozwiązań IT,
- Funkcjonujący system bezpieczeństwa uwzględniający ciągły monitoring i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT,
- Prowadzenie cyklicznych wewnętrznych kampanii informacyjnych z zakresu cyberbezpieczeństwa oraz cyklicznych testów z zakresu bezpieczeństwa infrastruktury i aplikacji IT.

CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne
skonsolidowane
sprawozdanie
finansowe Grupy Echo
Investment na dzień
i za okres kończący się
30 czerwca 2023 r.



Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 30.06.2023 (niebadane)	Stan na 31.12.2022
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		71 974	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	3	58 085	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	4	1 131 844	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	5	548 997	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	19	507 704	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	7	329 421	326 675
Pochodne instrumenty finansowe		8 665	26 251
Pozostałe aktywa		1 367	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	95 319	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę		21 715	21 359
		2 775 091	2 661 932
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	1 691 605	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego		28 001	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	9	46 728	81 762
Należności handlowe i pozostałe	9	223 851	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	20 073	15 327
Pochodne instrumenty finansowe		10 092	366
Inne aktywa finansowe	10	118 453	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	662 855	941 997
		2 801 658	3 069 753
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	6	152 126	355 327
		2 953 784	3 425 080
Aktywa razem		5 728 875	6 087 012

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	Stan na 30.06.2023 (niebadane)	Stan na 31.12.2022
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 047 958	1 044 798
Zyski zatrzymane		580 107	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		784	1 008
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 649 484	1 643 778
Kapitały udziałowców niekontrolujących		161 325	162 534
		1 810 809	1 806 312
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	1 691 229	1 609 032
Rezerwy długoterminowe	11	5 827	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	124 126	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	13, 21	153 174	138 837
Zobowiązania pozostałe	13	70 701	68 200
		2 045 057	1 962 076
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	615 658	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	12	19 698	142 494
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	13a	-	51 478
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 830	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13	12 285	147 176
Zobowiązania handlowe	13	129 250	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	13	10 999	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	13, 21	94 023	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	11	27 911	51 238
Zobowiązania pozostałe	13	262 583	293 775
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	693 855	558 252
		1 872 092	2 273 615
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	917	45 009
		1 873 009	2 318 624
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 728 875	6 087 012
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. PLN)		1 649 484	1 643 778
Liczba akcji (tys. sztuk)		412 691	412 691
Wartość księgowa na jedną akcję (PLN)		4,00	3,98

Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane)	1.04.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.04.2022 - 30.06.2022 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	14,18	456 986	598 140	246 893	314 504
Koszt własny sprzedaży	18	(304 699)	(385 547)	(165 883)	(199 046)
Zysk brutto ze sprzedaży		152 287	212 593	81 010	115 458
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	15	(24 364)	47 438	(25 207)	(13 733)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(26 026)	(34 380)	(13 118)	(19 357)
Koszty sprzedaży		(22 143)	(22 558)	(11 166)	(11 531)
Koszty ogólnego zarządu		(49 280)	(42 194)	(24 670)	(16 603)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:		11 844	10 582	4 131	4 450
Pozostałe koszty operacyjne		(10 262)	(12 160)	(4 224)	(7 830)
Zysk operacyjny		32 056	159 320	6 756	50 854
Przychody finansowe	16	17 749	38 688	9 423	26 102
Koszty finansowe	17	(96 234)	(82 186)	(49 816)	(42 207)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów		403	(1 890)	279	(1 561)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		47 125	(22 870)	44 131	(10 173)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	19	36 184	12 930	5 667	8 048
Zysk brutto		37 283	103 992	16 440	31 063
Podatek dochodowy	23	(18 380)	(30 071)	(12 147)	(18 449)
- część bieżąca		(37 084)	(53 418)	(5 128)	(39 514)
- część odroczone	22	18 704	23 347	(7 019)	21 065
Zysk netto, w tym:		18 903	73 921	4 293	12 614
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		9 113	61 878	(2 420)	10 436
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących		9 790	12 043	6 713	2 178
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		9 113	61 878	(2 420)	10 436
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691	412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,02	0,15	(0,01)	0,03
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,02	0,15	(0,01)	0,03

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane)	1.04.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.04.2022 - 30.06.2022 (niebadane)
Zysk za rok obrotowy	18 903	73 921	4 293	12 614
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(224)	71	(212)	25
- wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	733		733	-
Inne całkowite dochody netto	509	71	521	25
Całkowity dochód za okres, w tym:	19 412	73 992	4 814	12 639
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 622	61 949	(1 899)	10 461
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	9 790	12 043	6 713	2 178

Skrócone śródroczne 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 1.01.2023 - 30.06.2023							
Stan na początek okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	9 113	-	9 113	9 790	18 903
Inne całkowite dochody	-	-	733	(224)	509	-	509
Całkowite dochody netto za okres	-	-	9 846	(224)	9 622	9 790	19 412
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	(3 916)	-	(3 916)	-	(3 916)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(10 999)	(10 999)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	-
Transakcje z właścicielami	-	-	(3 916)	-	(3 916)	(10 999)	(14 915)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	3 160	(3 160)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 047 958	580 107	784	1 649 484	161 325	1 810 809
za okres 1.01.2022 - 30.06.2022							
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	-	-	61 878	-	61 878	12 043	73 921
Inne całkowite dochody	-	-	-	71	71	-	71
Całkowite dochody netto za okres	-	-	61 878	71	61 949	12 043	73 992
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	(90 792)	-	-	(90 792)	-	(90 792)
Transakcje z właścicielami	-	(90 792)	-	-	(90 792)	-	(90 792)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	13 842	(13 842)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 081 574	547 553	1 005	1 650 767	195 970	1 846 737

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	37 283	103 992
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(36 184)	(12 930)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	7 311	7 646
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(48 555)	17 855
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	80 517	48 391
(Zysk) strata z nieruchomości inwestycyjnych	24 365	(47 438)
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	749	112
Zmiana stanu rezerw	(23 338)	83 021
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(403)	136
	4 462	96 793
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(97 952)	13 675
Zmiana stanu należności	127 770	(134 530)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(118 635)	18 265
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(29 540)	(118 762)
	(118 357)	(221 352)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(76 612)	(20 567)
Podatek dochodowy zapłacony	(75 499)	(31 853)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(152 111)	(52 420)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	126	60
Zbycie inwestycji w nieruchomości	114 233	784 870
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	-	29 120
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	562	-
Wycofanie wkładów we wspólnych przedsięwzięciach	-	32 548
	114 921	846 598
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(1 591)	(4 706)
Inwestycje w nieruchomości	(102 852)	(262 289)
Udzielone pożyczki	(4 413)	(2 850)
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	(108 653)
	(108 856)	(378 498)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	6 065	468 100

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.01.2022 - 30.06.2022 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	27 888	82 113
Emisja dłużnych papierów wartościowych	201 402	249 277
Inne wpływy finansowe	-	370
	229 290	331 760
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	-
Spląty kredytów i pożyczek	(10 621)	(47 100)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(156 510)	(159 910)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(21 754)	(17 401)
Odsetki zapłacone	(82 709)	(50 964)
	(362 386)	(275 375)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(133 096)	56 385
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(279 142)	472 065
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(279 142)	472 065
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	941 997	588 680
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	662 855	1 060 745

Noty objaśniające



NOTA 1

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	70 183	71 932
- z tytułu spraw sądowych	18 099	17 627
Razem	88 282	89 559

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

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

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo Investment

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa [tys.]	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Katowice, ul. Kościuszki	566 789	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	373 895	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	138 218	31 005		Topaz Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Kapelanka
			5 704		Pearl Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Poznaniu i Łodzi
			5 070			
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław / City Forum 2	152 126	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	14 325				
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław, ul. Swobodna	44 000				
Villea Investments Sp. z o.o.	Kraków, ul. Wita Stwosza	49 972				
Razem		1 350 325				

* 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.]	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Wrocław, ul. Góralska (etap 2)	9 148		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	63 288		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 Mieszczkańska (bud. KM4), ul. Dmowskiego	41 522				
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Warszawa, al. KEN	88 035	120 000*		Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o.
Razem		201 993				

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

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

1.01.2023 - 30.06.2023	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	200	8 240	6 196	2 183	16 756	63 063	96 638
- nabycia	-	273	412	-	220	3 034	3 939
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	9 790	9 790
- sprzedaży	-	(1 450)	(95)	(71)	(28)	(11 068)	(12 712)
- likwidacji	-	-	-	(342)	-	-	(342)
- inne	-	7	(11)	(1)	(251)	-	(256)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	200	7 070	6 502	1 769	16 697	64 819	97 057
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(11)	(1 641)	(4 947)	(1 651)	(8 968)	(19 011)	(36 229)
- amortyzacja	-	(140)	(309)	(28)	(1 081)	-	(1 558)
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(4 891)	(4 891)
- z tytułu leasingu - wyśięgowanie po zakończeniu umowy najmu	-	-	-	-	-	159	159
- korekta z tytułu sprzedaży	-	387	65	186	17	2 892	3 547
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(11)	(1 394)	(5 191)	(1 493)	(10 032)	(20 851)	(38 972)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	189	5 676	1 311	276	6 665	43 968	58 085

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

1.01.2022 - 31.12.2022	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
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

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2022	114 584	666 930	12 214	49 848	843 576
- zakup	-	-	-	44 808	44 808
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	11 599	3 877	1	-	15 478
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej	9 032	(44 826)	499	(18 169)	(53 464)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	364 713	-	-	7 629	372 342
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(126 702)	-	(1 400)	-	(128 102)
Stan na 31.12.2022	373 226	625 981	11 314	84 116	1 094 638
- zakup	-	-	-	28 432	28 432
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	38 344	338	-	-	38 682
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 15)	(13 530)	(28 841)	-	3 091	(39 280)
- przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	9 372	9 372
Stan na 30.06.2023	398 040	597 478	11 314	125 012	1 131 844

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

Na wartość stanu nieruchomości na 30 czerwca 2023 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach, biurowiec React I w Łodzi, biurowiec Brain Park I w Krakowie. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 30 czerwca 2023 r. wynosi 125 012 tys. zł (na 31 grudnia 2022 r. wynosi 84 116 tys. zł).

W okresie sprawozdawczym, w związku ze zmianą siedziby Spółki Archicom S.A., dokonano reklasyfikacji leasingowanej powierzchni biurowej zajmowanej przez Spółkę, prezentowanej dotychczas w rzeczowych aktywach trwałych, do nieruchomości inwestycyjnych. Wraz z reklasyfikacją, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, określono wartość godziwą nieruchomości, a wpływ wyceny odniesiono w pozostałe całkowite dochody zgodnie z par. 62 MSR 40.

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 O3 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2022	617 191	109 953	-	14 517	741 663
- zakup	-	-	-	3 753	3 753
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	178 690	23 917	-	-	202 607
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej	25 087	-	-	(54)	25 033
- przeniesienie do zapasów	(25 311)	(87 750)	-	-	(113 061)
- przeniesienie do środków trwałych	(1 028)	-	-	-	(1 028)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(364 713)	-	-	(7 629)	(372 342)
Stan na 31.12.2022	429 916	46 120	-	10 587	486 625
- zakup	-	-	-	619	619
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	53 900	8 218	-	-	62 118
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 15)	(497)	-	-	133	(364)
Stan na 30.06.2023	483 319	54 338	-	11 340	548 997

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. 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.

Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej biurowca Brain Park I w Krakowie w kwocie (-) 364 tys. PLN.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2023 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 548 997 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 11 340 tys. zł (31 grudnia 2022 r. w kwocie 10 587 tys. zł).

Wartość zobowiązań z tytułu kontraktu z klientami z tytułu zakupu, wybudowania, dostosowania i ulepszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2023 r. wynosiła 21 533 tys. zł (31 grudnia 2022 r. wynosiła 26 025 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części O3 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2022	1 315 058	-	63 879	2 514	1 381 451
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	126 702	-	1 400	-	128 102
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej	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	355 327
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 15)	3 508	-	-	-	3 508
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	4 336	-	-	-	4 336
- sprzedaż	(209 316)	-	(1 400)	(330)	(211 046)
Stan na 30.06.2023	152 126	-	-	-	152 126

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne stanowiące aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

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

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w pierwszym półroczu 2023 r. zostały opisane w nocie 20.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2023 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 152 126 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składał się biurowiec City 2 we Wrocławiu.

W bieżącym okresie sprawozdawczym poniesiono dodatkowe nakłady na prace wykończeniowe dla najemców nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2) w kwocie 4 226 tys. zł oraz dokonano aktualizacji wyceny aktywa do wartości godziwej pomniejszając wartość pozycji o 238 tys. zł. Sprzedaż projektu jest w dalszym ciągu aktywnie prowadzona i w ocenie Zarządu jej finalizacja jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, 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.

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

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części O3 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu Leasingu (Nota 21)	-	329
Otrzymane kaucje (Nota 13)	917	2 722
Otrzymane zaliczki (Nota 14)	-	41 835
Inne (Nota 13)	-	123
Razem	917	45 009

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

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

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	325 570	319 236
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	20 073	15 327
Kaucje długoterminowe	3 850	7 352
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	87
Stan na koniec okresu, w tym:	349 494	342 002
- długoterminowe	329 421	326 675
- krótkoterminowe	20 073	15 327

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 327 742 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 17 901 tys. zł, do spłaty w latach 2023 - 2024.

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

mi celowymi prowadzącymi projekt nieruchomościowy, który stanowi źródło potencjalnych odzysków. Zarząd Grupy aktywnie monitoruje dłużników i ocenia możliwość zrealizowania przez nich zobowiązań pożyczkowych. W szczególności jest to możliwe w przypadku pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, przez co Grupa ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Grupy nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił także pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i ocenił taki odpis jako nieistotny. Szacunkowa wartość godziwa udzielonych pożyczek jest w przybliżeniu równa ich wartości bilansowej.

Zapasy [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Półprodukty i produkty w toku	1 567 159	1 512 267
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	52 366	57 102
Produkty gotowe	102 538	58 865
Towary	1 224	1 146
Grunty przeznaczone pod inwestycję	20 684	20 607
Zapasy, razem	1 691 605	1 592 885

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

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

Pozycja towary zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy wyceniane są według kosztu wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

Zarząd Grupy dokonał przeglądu projektów na dzień bilansowy i analizy ich cyklu operacyjnego. Zarząd

zidentyfikował w 2022 r. projekty wykraczające poza standardowy cykl operacyjny Grupy i podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa długoterminowe, w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. W pierwszym półroczu 2023 r. Zarząd Grupy nie zidentyfikował projektów wykraczających poza standardowy cykl operacyjny.

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 pierwszym półroczu 2023 r. 8 488 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,2 proc.), natomiast w pierwszym półroczu 2022 r. — 3 919 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,88 proc.).

Wartość zapasów na 30 czerwca 2023 r. wynosi 1 691 605 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 704 553 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(231 292)	(301 814)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(14)	(750)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	92	457

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 30 czerwca 2023 r. wyniosła 78 tys. zł (30 czerwca 2022 r. (-) 293 tys. zł).

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

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	58 766	70 364
Należności handlowe razem:	58 766	70 364
Aktywa niefinansowe razem		
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	1 049	117
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	4 704	2 687
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	6 074	4 798
Rozliczenia międzyokresowe - podatek od nieruchomości	3 872	-
Pozostałe należności	6 018	10 510
Aktywa niefinansowe razem	21 717	18 112
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych		
Należności z tytułu zbycia jednostek zależnych	-	57 520
Należności z tytułu sprzedaży Browary GH		
Należności z tytułu sprzedaży Browary GH	-	21 295
Kaucje wpłacone		
Kaucje wpłacone	7 181	3 614
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw		
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	23 732	45 063
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów		
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	112 455	117 609
Pozostałe aktywa finansowe razem:	143 368	245 101
Należności z tytułu podatku VAT		
Należności z tytułu podatku VAT	45 340	80 079
Należności z tytułu pozostałych podatków		
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 388	1 683
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	46 728	81 762
Należności krótkoterminowe netto razem	270 579	415 339
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe		
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	12 466	12 482
Należności krótkoterminowe brutto razem	283 045	427 821

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

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

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy

Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	662 855	941 997
Środki pieniężne razem	662 855	941 997

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

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

Dodatkowo Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji.

W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach oraz wpłat klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania około 60 proc. środków w banku PKO BP S.A.

Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Inne aktywa finansowe:		
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	95 388	55 427
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	11 665	22 294
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	11 400	11 193
Inne aktywa finansowe razem	118 453	88 914

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	12 876	7 573
- rezerwa na przewidywane kary	13 738	15 182
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	7 994	8 137
- rezerwa na sprawy sądowe	8 324	9 092
- rezerwa na pozostałe koszty	13 662	19 927
	56 594	59 911
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	2 138	14 220
- rezerwa na przewidywane kary	4 217	127
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	4 571	3 577
- rezerwa na sprawy sądowe	552	3 438
- rezerwa na pozostałe koszty	-	38 185
	11 478	59 547
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(10 463)	(8 917)
- poniesionych kar	(6 019)	(1 571)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(4 070)	(3 720)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(675)	(4 206)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	(13 107)	(44 450)
	(34 334)	(62 864)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	4 551	12 876
- rezerwa na przewidywane kary	11 936	13 738
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	8 495	7 994
- rezerwa na sprawy sądowe	8 201	8 324
- rezerwa na pozostałe koszty	555	13 662
	33 738	56 594
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	5 827	5 356
- rezerwy krótkoterminowe	27 911	51 238

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

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

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów.

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

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Kredyty i pożyczki	711 579	722 880
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	19 698	126 429
Dłużne papiery wartościowe	1 580 191	1 539 109
Dłużne papiery wartościowe finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	15 382
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	15 116	15 706
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	2 326 584	2 419 506
- z czego część długoterminowa	1 691 229	1 609 032
- z czego część krótkoterminowa	635 355	810 474

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

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

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

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych (o wartości 148 175 tys. zł) są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

Według najlepszych informacji i danych Zarządów spółek z Grupy, w trakcie roku obrotowego, na dzień bilansowy i do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

W pozycji dłużne papiery wartościowe Grupa prezentuje wyemitowane obligacje. Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę. Grupa wyemitowała też obligacje w 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 pierwszym półroczu 2023 r. 10,46 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.

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

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

Zobowiązania z tytułu podziału zysku zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego, tj.: na długoterminowe, w kwocie: 14 276 tys. zł (14 820 tys. zł na 31 grudnia 2022 r.) oraz krótkoterminowe, w kwocie: 840 tys. zł (886 tys. zł na 31 grudnia 2022 r.)

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłuż-
nych papierów wartościowych:

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa	2 175 594	1 526 072
Wartość godziwa	2 174 168	1 597 555

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
Do 12 miesięcy	129 250	142 867
Razem	129 250	142 867
Zobowiązania z tytułu leasingu:		
Długoterminowe	153 174	138 837
Krótkoterminowe	94 023	96 389
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	-	329
Razem	247 197	235 555
Zobowiązania pozostałe:		
Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	-	49 951
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	98 974	92 518
Kaucje od wykonawców, najemców i otrzymane zaliczki - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	-	2 722
Wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych	95 388	55 427
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	46 117	51 899
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych fit-out	32 687	46 760
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	21 491	16 494
Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	13 199	19 832
Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników	15 601	21 906
Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe	3 625	3 084
Pozostałe zobowiązania	6 203	3 196
Pozostałe zobowiązania - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6)	-	123
Razem, w tym:	333 287	363 912
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	917	2 845
Zobowiązania z tytułu dywidend:		
Zobowiązania z tytułu dywidendy	10 999	90 792
Razem	10 999	90 792
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	3 019	143 519
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9 266	3 657
Razem	12 285	147 176
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	733 018	980 302

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

Zobowiązanie z tytułu dywidendy na 31 grudnia 2022 r. dotyczyło Echo Investment S.A. w kwocie 90 792 tys. zł i zostało wypłacone 2 lutego 2023 r. Zobowiązanie z tytułu

dywidendy na 30 czerwca 2023 r. dotyczy Archicom S.A. w kwocie 10 999 tys. zł.

Wartość zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) szacowana jest w oparciu o plan wynajmu nie-

ruchomości 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.

Na 30 czerwca 2023 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczyły projektów: Face2Face, Moje Miejsce I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH, J (w 2022 r. Face2Face, Sagittarius, Moje Miejsce I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CDJ, Bro-

wary GH, J). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do roku 2031 (w 2022 r. maksymalnie do roku 2031).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie 23 444 tys. zł (26 946 tys. zł na 31 grudnia 2022 r.), krótkoterminowe w kwocie 22 673 tys. zł (24 952 tys. zł na 31 grudnia 2022 r.).

NOTA 13A

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-Śródką, Kaziemierzem Śródką oraz Rafałem Jarodzkiem, założycielami grupy Archicom, ostateczną umowę sprzedaży wszystkich udziałów spółki DKR Investment Sp. z o.o. (obecnie DKR Echo Investment Sp. z o.o.) oraz wszystkich akcji spółki DKR Invest S.A. (obecnie DKR Echo Invest S.A.). W konsekwencji nabył pośrednio pakiet 16 945 487 akcji Archicom S.A., które stanowiły łącznie około 66,01 proc. kapitału zakładowego i uprawniały do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło około 65,99 proc. ogółu głosów. Archicom S.A. to spółka publiczna, której akcje są notowane na Gieldzie 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 Jarodski) 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.

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

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

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

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

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

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

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	341 948	445 287
Sprzedaż Resi4Rent (Segment: Mieszkania na wynajem)	10 717	7 901
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	20 469	19 087
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	414	383
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	2 831	27 820
Przychody z tytułu umów z klientami	376 379	500 478
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	187	131
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	43 903	62 480
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	36 094	34 534
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	423	517
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	80 607	97 662
Przychody razem	456 986	598 140

Przychody [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
Sprzedaż	341 948	445 287
Wynajem	187	131
Mieszkania	342 135	445 418
Wynajem	43 903	62 480
Usługi fit-out	20 469	19 087
Biura	64 372	81 567
Wynajem	36 094	34 534
Usługi development	414	383
Centra	36 508	34 917
Sprzedaż	10 717	7 901
Resi4Rent	10 717	7 901
Sprzedaż	1 255	19 678
Wynajem	423	517
Usługi	1 576	8 142
Pozostałe	3 254	28 337

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki / Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Pozostałe zobowiązania (Nota 13)**
Projekty mieszkaniowe					
Osiedle ZAM I, Kraków	projekt zakończony	64 857	1 115	43	0
Osiedle ZAM II, Kraków	II Q 2024	75 595	75 595	243	12 641
Osiedle Bonarka Living II C, Kraków	III Q 2023	101 809	101 809	56 400	6 867
Osiedle Bonarka Living II D, Kraków	IV Q 2023	86 990	86 990	43 314	5 475
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 254	941	0	0
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 654	2 236	244	0
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 608	8 310	1 306	0
Fuzja III, Łódź	projekt zakończony	82 597	43 618	20 119	5 686
Fuzja Lofty I, Łódź	IV Q 2024	21 007	21 007	445	2 664
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	64 992	11 168	684	5 512
Boho, Łódź	III Q 2023	105 084	105 084	29 079	3 857
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 190	340	7	0
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 084	268	51	0
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	62 212	613	0	786
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	66 207	2 226	148	16
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	117 182	1 625	301	0
Wieża Jeżyce I, Poznań	IV Q 2023	110 870	110 870	54 883	19 295
Browary Warszawskie Etap E, Warszawa	projekt zakończony	116 987	8 877	0	0
Moje Miejsce, Warszawa	projekt zakończony	132 337	68	0	0
Stacja Wola I, Warszawa	projekt zakończony	205 177	72	0	0
Stacja Wola II, Warszawa	projekt zakończony	145 761	2 022	0	225
Rytm Apartamenty na Kabatach, Warszawa	IV Q 2023	289 451	289 451	156 704	24 450
Awicenny L1, L2, Wrocław	projekt zakończony	66 710	323	323	0
Awicenny L3, L4, Wrocław	projekt zakończony	79 986	573	573	0
Sady nad Zieloną A, Wrocław	projekt zakończony	35 302	216	216	0
Browary Wrocławskie BP1, BP2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	459	459	0
Browary Wrocławskie BL1, BL2, BP3, BP4, Wrocław	projekt zakończony	164 718	1 135	1 135	0
Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	29 838	29 458	380
Forma, Wrocław	projekt zakończony	90 774	398	398	0
Olimpia Port M1-M4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	305	305	0
Olimpia Port M21, M22, M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	168	168	0
Olimpia Port M24,M25,M26, Wrocław	projekt zakończony	128 063	70 921	66 921	4 000
Olimpia Port M28, M29, M30, M30, M31, M32, M33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	67	67	0
Olimpia Port M34, M35, M36, M38, Wrocław	projekt zakończony	76 911	710	710	0
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	6 752	6 749	3
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	12	12	0
River Point KM3, Wrocław	projekt zakończony	72 786	303	303	0
Awicenny L5, Wrocław	III Q 2023	60 569	60 569	42 800	478

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki / Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Pozostałe zobowiązania (Nota 13)**
Planty Raławickie R8, Wrocław	III Q 2023	59 440	59 440	43 566	443
Browary Wrocławskie BP5, BP6, Wrocław	IV Q 2023	109 107	109 107	56 856	271
River Point KM4, Wrocław	I Q 2024	119 015	119 015	50 336	1 147
Planty Raławickie R9, Wrocław	II Q 2024	118 235	118 235	9 978	200
River Point KM6, Wrocław	III Q 2024	97 531	97 531	11 147	961
Awipolis etap 4a, Wrocław	I Q 2025	99 872	99 872	0	12
Razem Projekty Mieszkaniowe		4 219 885	1 650 254	686 451	95 369
Projekty pozostałe					
Pozostałe		7 424	7 424	7 404	19
Razem projekty pozostałe		7 424	7 424	7 404	19
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		4 227 309	1 657 678	693 855	95 388

* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dot. projektów mieszkaniowych)

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

NOTA 15

Zysk netto z nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	10 492	168
- koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(3 423)	(10 920)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	(34 857)	47 270
- rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	2 184	3 158
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 4)	(40 185)	11 890
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 5)	(364)	(701)
- zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 6)	3 508	32 923
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(24 364)	47 438

W pierwszym półroczu 2023 r. Grupa sprzedała biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie oraz nieruchomość gruntową przy ulicy Nowomiejskiej w Gdańsku. Transakcje zostały opisane w nocie 20.

W pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą

głównie projektów Sagittarius Business House, MidPoint 71, West4 Business Hub I we Wrocławiu, Moje Miejsce I w Warszawie, Face2Face w Katowicach oraz Fuzji CD w Łodzi.

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

NOTA 16

Przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	15 305	8 683
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	2 402	15 938
Przychody z tytułu dyskonta	-	12 708
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	-	1 214
Pozostałe przychody finansowe	42	145
Przychody finansowe razem	17 749	38 688

NOTA 17

Koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(25 267)	(19 271)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(63 713)	(62 844)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	578	2 426
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(5 931)	(2 456)
Koszty z tytułu dyskonta	(1 497)	-
Pozostałe koszty finansowe	(404)	(42)
Koszty finansowe, razem	(96 234)	(82 187)

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 pierwszym półroczu 2023 r. 9 506 tys. zł wg stopy kapitalizacji 2,2 proc. (w tym: na zapasy:

8 488 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 1 018 tys. zł). W pierwszym półroczu 2022 r. było to 5 622 tys. zł wg stopy kapitalizacji 1,88 proc. (w tym: na zapasy: 3 918 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 1 704 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 18

Strategiczny komitet sterujący Grupy, w skład którego wchodzi Zarząd, analizuje działalność z punktu widzenia typu produktu/usługi i wyróżnia 3 segmenty: mieszkania, mieszkania na wynajem i nieruchomości komercyjne.

Przychody rozpoznawane we wszystkich segmentach działalności Grupy są rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, z wyjątkiem przychodów z najmu powierzchni, które są rozpoznawane w czasie.

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10 proc. przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 r.

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

Wybrane pozycje bilansu na 30 czerwca 2023 r. w podziale na segmenty [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 131 844	35 066	-	1 096 778
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	548 997	-	-	548 997
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	507 704	-	198 116	309 588
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 319	57 746	6	37 567
Zapasy	1 691 605	1 600 128	1 984	89 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	662 855	377 055	345	285 455
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	152 126	-	-	152 126
Pozostała aktywa segmentów	938 425	373 971	230 557	333 897
Aktywa segmentów	5 728 875	2 443 965	431 008	2 853 902
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	1 691 229	522 344	153 701	1 015 184
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	615 658	248 406	46 334	320 918
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	19 698	-	-	19 698
Program motywacyjny	6 852	-	-	6 852
Zobowiązania pozostałe	262 583	150 097	-	112 486
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	693 855	692 305	-	1 550
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	917	-	-	917
Pozostałe zobowiązania segmentów	627 274	261 214	395	365 664
Zobowiązania segmentów	3 918 066	1 874 367	200 430	1 843 269

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za okres 1 stycznia - 30 czerwca 2023 r. w podziale na segmenty [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	456 986	342 135	10 717	104 133
Przychody z tytułu umów z klientami	376 379	341 947	10 717	23 715
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	80 607	187	-	80 420
Koszt własny sprzedaży	(304 699)	(225 119)	(6 095)	(73 485)
Zysk brutto ze sprzedaży	152 287	117 016	4 622	30 648
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	10 492	-	-	10 492
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	(34 857)	-	-	(34 857)
Odpis z tytułu utraty wartości	(4 592)	(3 291)	-	(1 300)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(7 311)	(3 416)	(442)	(3 452)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	15 305	5 813	5 155	4 337
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(25 267)	(4 214)	(665)	(20 388)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(63 713)	(25 155)	(4 055)	(34 502)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	36 184	-	34 830	1 354
Zysk brutto	37 283	38 563	33 644	(34 923)

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	30.06.2023	31.12.2022
Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	208 057	205 274
Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)	101 531	103 715
R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	198 116	169 192
Razem	507 704	478 180

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. 30 czerwca 2023 r. Grupa Echo Investment posiadała 30 proc. udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70 proc. było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

W 2022 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. dokonały proporcjonalnego podwyższenia kapita-

łów 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 30 czerwca 2023 r. wyniosła 208 057 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 84 559 tys. zł.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce współkontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W pierwszym półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki współkontrolowanej. 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 30 czerwca 2023 r. wynosi 13 091 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 716 926	1 811 708
Aktywa trwałe - pochodne instrumenty finansowe	36 257	-
Aktywa obrotowe - pozostałe	11 024	10 002
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	46 802	63 049
Aktywa razem	1 811 008	1 884 759
Zobowiązania długoterminowe	1 147 155	1 212 748
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	986 049	1 049 091
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	161 106	163 657
Zobowiązania krótkoterminowe	43 483	60 918
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	32 653	50 753
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10 831	10 165
Zobowiązania razem	1 190 638	1 273 666
Kapitał własny	620 370	611 094
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	186 111	183 328
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	208 057	205 274

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022
Przychody operacyjne	61 420	57 726
Koszty operacyjne, w tym:	(26 019)	(19 679)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(4 084)	9 879
Koszty ogólnego zarządu	(1 260)	(1 183)
Koszty sprzedaży	(186)	(644)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	679	(36)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(25 501)	(22 612)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(24 056)	(28 820)
Zysk (strata) brutto	5 050	23 451
Podatek dochodowy	4 227	(8 612)
Zysk (strata) netto	9 277	14 839
Dochody całkowite razem	9 277	14 839
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	2 783	4 452
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	2 783	4 452

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 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln euro gdzie Echo Investment zapłaciło 35,82 mln euro, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln euro.

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

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

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

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

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2023 r. wyniosła 101 531 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 18 730 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

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

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe - nieruchomość inwestycyjna	592 661	585 224
Aktywa trwałe - pozostałe	8 101	6 824
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	3 997	6 752
Aktywa obrotowe	22 495	9 527
Aktywa razem	627 255	608 327
Zobowiązania długoterminowe	144 195	133 668
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	140 397	129 703
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 798	3 965
Zobowiązania krótkoterminowe	140 745	127 580
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	6 100	5 955
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	134 645	121 626
Zobowiązania razem	284 941	261 249
Kapitał własny	342 315	347 079
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(1 163)	(409)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	101 531	103 715

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022
Przychody operacyjne	916	1 013
Koszty operacyjne, w tym:	(2 125)	(11 878)
Amortyzacja	-	(2 012)
Koszty ogólnego zarządu	(41)	(122)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(186)	(19 433)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(4 964)	(3 700)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(2 405)	(746)
Zysk (strata) brutto	(6 400)	(34 120)
Podatek dochodowy	1 636	4 895
Zysk (strata) netto	(4 764)	(29 225)
Dochody całkowite razem	(4 764)	(29 225)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (46,2% do dnia 8 czerwca 2022r., 30% od 9 czerwca 2022r.)	(1 429)	(8 768)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 429)	(8 768)

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

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

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

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

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

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 - I półrocze 2023 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska), Gdańsku (ul. Kołobrzaska, 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. Rychtałska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

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

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2023 r. wyniosła 198 116 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 726 107	1 546 604
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	854 661	666 874
Aktywa trwałe - pozostałe	37 988	59 376
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	146 454	122 753
Aktywa obrotowe - pozostałe	53 227	51 766
Aktywa razem	2 818 437	2 447 373
Zobowiązania długoterminowe	2 042 016	1 734 836
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	1 838 945	1 559 123
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	203 071	175 712
Zobowiązania krótkoterminowe	73 020	116 165
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	11 169	14 425
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	61 851	101 739
Zobowiązania razem	2 115 036	1 851 000
Kapitał własny	703 401	596 372
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(12 904)	(9 720)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	198 116	169 192

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

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

	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022
Przychody operacyjne	56 919	36 866
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	151 450	19 100
Koszty administracyjne związane z projektami	(16 934)	(9 203)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(10 646)	(8 869)
Amortyzacja	(255)	(2)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	3 828	664
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(49 865)	32 503
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(27 293)	(23 802)
Zysk (strata) brutto	134 752	71 061
Podatek dochodowy	(27 723)	(13 553)
Zysk (strata) netto	107 029	57 508
Dochody całkowite razem	107 029	57 508
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Rozliczenie transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	2 721	-
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	34 830	17 252
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	34 830	17 252

Biurowiec Moje Miejsce II w Warszawie

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

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

W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwa- rancji jakości Budynku oraz umowę gwarancji czynszo- wych. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Ja- kości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na Budynek i budowle znajdujące się na Nieruchomości. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynn- szych przewidują udzielenie na rzecz Kupującego gwaran- cji pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części Budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania Umowy oraz tych, które zostały wyna- jęte, a w stosunku do których nie zostały spełnione dodat- kowe przesłanki (jak np. wydanie najemcom).

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie ponie- sionymi nakładami wyniosła 24 027 tys. zł.

Nieruchomość gruntowa w Gdańsku przy ul. Nowomiejskiej

Spółka zależna Echo Investment S.A. - Projekt 16 - Gru- pa Echo Sp. z o.o. S.K.A. - zawarła 13 kwietnia 2023 r. ze spółką R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. z siedzibą w War- szawie oraz 19 kwietnia 2023 r. ze spółką R4R SPV10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy sprzedaży niezabu- dowanych nieruchomości w Gdańsku, przy ul. Nowomiej- skiej. Łączna wartość transakcji wyniosła 40 206 tys. zł powiększone o VAT.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z trans- akcją, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nierucho- mości gruntowej w pierwszym półroczu 2023 r. w kwocie 8 392 tys. zł.

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 2023 r.	57 102	13 085	10 588	329	44 052	71 031	196 187
Amortyzacja	(503)	-	-	-	(4 891)	-	(5 394)
Wycena do wartości godziwej	-	1	-	-	1 471	2 801	4 273
Zwiększenia	2 487	2 783	751	-	3 567	35 311	44 899
Zmniejszenia	(6 720)	-	-	(329)	(231)	-	(7 280)
Stan na 30 czerwca 2023 r.	52 366	15 869	11 339	-	43 968	109 143	232 685

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2023 r.	54 704	12 925	10 460	329	57 837	99 930	236 185
Koszt odsetkowy	1 556	472	381	-	1 879	2 042	6 330
Splaty zobowiązania	(3 337)	(200)	(384)	-	(7 914)	(11 028)	(22 863)
Zwiększenia	1 617	1 960	609	-	13 269	40 307	57 762
Zmniejszenia	(8 382)	(375)	(262)	(329)	(19 928)	(941)	(30 217)
Stan na 30 czerwca 2023 r.	46 158	14 782	10 804	-	45 143	130 310	247 197

	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	46 158	4 714	768	-	20 474	21 909	94 023
długoterminowe	-	10 068	10 036	-	24 669	108 401	153 174

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

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 31.12.2022
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	(1 795)	(902)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(70 262)	(113 230)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(27 307)	(13 091)
- strata podatkowa	42 643	50 039
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	8 571	4 136
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	10 687	(2 114)
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(33 993)	(14 455)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	3 790	1 361
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	20 963	9 921
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	26 542	12 623
- MSSF 16 leasing	6 668	6 364
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	(13 463)	(13 750)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(7 606)	(12 388)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 649)	(12 850)
- Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 163	375
- pozostałe	(108)	(941)
	(46 156)	(98 901)
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	1 795	(893)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	13 785	42 968
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(2 887)	(14 217)
- strata podatkowa	10 820	(7 396)
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(7 769)	4 434
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	6 187	12 276
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(3 103)	(19 013)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	(1 259)	2 429
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	(1 143)	11 042
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	(6 133)	13 918
- MSSF 16 leasing	(692)	304
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	38 905	287
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(28 371)	4 782
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(37)	201
- Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	(318)	788
- pozostałe	(2 432)	836
	17 348	52 745
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	-	(1 795)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(56 477)	(70 262)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(30 195)	(27 307)
- strata podatkowa	53 462	42 643
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	801	8 571
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	16 874	10 687

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

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 31.12.2022
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(37 096)	(33 993)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 531	3 790
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	19 819	20 963
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	20 413	26 542
- MSSF 16 leasing	5 975	6 668
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	25 442	(13 463)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(35 977)	(7 606)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 686)	(12 649)
- Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	845	1 163
- pozostałe	(2 540)	(108)
	(28 809)	(46 156)
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	95 319	94 494
- zmiana w ciągu roku	824	20 479
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	124 126	140 651
- zmiana w ciągu roku	(16 525)	(32 266)

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

Podatek dochodowy - efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2023- 30.06.2023	1.01.2022- 30.06.2022
1. Zysk brutto	37 283	103 992
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	7 084	19 759
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(118)	(1 248)
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	(521)	3 002
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności rozwiązanie	(846)	(432)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	805	(10 631)
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	686	(1 741)
Usługi finansowe ponad limit ebidta	9 200	8 125
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(716)	(722)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	2 684	15 923
Podatek dochodowy z lat poprzednich	461	145
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(1 078)	(3 060)
Wynik okresu spółek osobowych	415	1 599
Efekt zmiany stawki podatkowej	979	(980)
Nierozpoznane aktywo na podatek odroczone w latach ubiegłych	(655)	332
Różnice razem	11 296	10 312
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:	18 380	30 071
- część bieżąca	(37 084)	(53 418)
- część odroczone	18 704	23 347

Transakcje z podmiotami powiązаныmi [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Rezultaty transakcji z właścicielami		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	13 357	10 900
Zobowiązania handlowe	1	1 901
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	10 817	18 541
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	628	1 133
Rezultaty transakcji z podmiotami powiązаныmi osobowo		
Należności handlowe	1 449	1 541
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	1 135	5 528
Rezultaty transakcji z członkami Zarządu		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	19	1 023
Otrzymane zaliczki	273	891
Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnokontrolowanymi		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	327 742	320 084
Należności handlowe	6 193	9 087
Zobowiązania	477	483
Poniesione koszty	288	374
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	10 040	6 266
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	9 371	18 579
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	7 555	13 188
Otrzymane zaliczki na zakup gruntu	112 455	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 30 czerwca 2023 r. Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 6 852 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji.

Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w pierwszym półroczu 2023 r. wynosił 2 522 tys. zł brutto na zmniejszenie wyniku. Szczegóły zostały przedstawione w Części 1 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

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

	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	1 434	482
Zwiększenia z tytułu		
- utworzenie odpisu	(15)	952
Stan odpisów na koniec okresu	1 419	1 434

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2022 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2023 r. wchodziły 162 spółki zależne, konsolidowanych metodą pełną oraz 37 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzania

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 r.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowych i zmieniowanych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części „Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.”.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za pierwszą połowę 2023 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd 20 września 2023 r.

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2023 r. wchodziły 162 spółki zależne, konsolidowanych metodą pełną oraz 37 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o., DKRA Echo Sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 30 czerwca 2023 r. posiadało

79,79 proc. akcji uprawniających do 83,72 proc. głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

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

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

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2023 r.

Zwiększenie Grupy Kapitałowej

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

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Bełchatów — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	31.03.2023	85 230
Oxygen — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	8.03.2023	96 200
Projekt CS Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	2.02.2023	5 000
Projekt Echo 104 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	28.02.2023	50 000
Projekt Echo 93 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	23.02.2023	50 000

03

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.

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na 30 czerwca 2023 r.:

Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra handlowe	1	566 789	metoda dochodowa	40,1	7,00%	7,50%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	15 472	-5 403	-24 836
							0,0%	21 086	0	-19 629
1%	26 699	5 403	-14 423							
Biura	4	647 012	metoda dochodowa	58,9	6,75% - 7,50%	7,25% - 8,00%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	23 547	-8 088	-37 484
							0,0%	31 955	0	-29 695
1%	40 363	8 088	-21 905							
Biura		10 869	metoda porównawcza							
Centra - Aktywo z tytułu prawa do użytkowania		3 201								
Biura - Aktywo z tytułu prawa do użytkowania		18 650								
Biura - City Space		98 866								
Pozostałe nieruchomości		487 580	wg kosztu wytworzenia							
Razem		1 832 967								

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

Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra handlowe	1	595 400	metoda dochodowa	42,2	7,00%	7,50%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	16 178	-5 593	-25 860
							0,0%	21 990	0	-20 471
1%	27 803	5 593	-15 082							
Biura	5	756 676	metoda dochodowa	75,9	6,75% - 7,50%	7,25% - 8,00%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	29 624	-10 407	-47 619
							0,0%	40 438	0	-37 590
1%	51 252	10 407	-27 562							
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 30 czerwca 2023 r. wyniosła 548 997 tys. zł. i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (96 928 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (452 069 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
30.06.2023				
Biura	-	-	96 928	96 928
Razem	-	-	96 928	96 928

* 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 %
30.06.2023				
Biura	96 928	metoda dochodowa	7,25%	6,75%
Razem	96 928			

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			

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2023 r. wyniosła 1 131 844 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 096 333 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (35 511 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
30.06.2023				
Centra handlowe	-	-	569 990	569 990
Biura	-	10 869	416 608	427 477
Biura — City Space	-	-	98 866	98 866
Razem	-	10 869	1 085 464	1 096 333

* 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 %
30.06.2023				
Centra handlowe	569 990	metoda dochodowa	7,50%	7,00%
Biura	416 608	metoda dochodowa	7,25% - 8,00%	6,75% - 7,50%
Biura — City Space	98 866	metoda dochodowa	8,97%	-
Biura	10 869	metoda porównawcza	-	-
Razem	1 096 333			

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

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

Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne — techniki wyceny

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 30 czerwca 2023 r. wyniosła 152 126 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenionej w wartości godziwej (152 126 tys. zł).

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
30.06.2023				
Biura	-	-	152 126	152 126
Razem	-	-	152 126	152 126

* 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 %
30.06.2023				
Biura	152 126	metoda dochodowa	7,25%	6,75%
Razem	152 126			

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

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

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

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

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — techniki wyceny

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

Zabezpieczenie przychodów dla okresów beczynszowych (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 wakacje, 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.

Na 30 czerwca 2023 r. wartość zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) wyniosła 46 117 tys. zł.

Na 31 grudnia 2022 r. wartość Zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) wyniosła 51 899 tys. zł.

Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 30 czerwca 2023 r. wartość zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 32 687 tys. zł.

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

Udział w zysku ze sprzedaży nieruchomości (Profit Share)

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

Na 30 czerwca 2023 r. wartość zobowiązań z tytułu podziału zysku (profit share) wyniosła 15 116 tys. zł.

Na 31 grudnia 2022 r. wartość zobowiązań z tytułu podziału zysku (profit share) wyniosła 15 706 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 nocie 8.

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, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych, jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR).

Ze względu na fakt, że oprocentowanie instrumentów finansowych jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR i EURIBOR, Zarząd Grupy szacuje, że ich wartość godziwa jest w przybliżeniu równa wartości księgowej, z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

Na 30 czerwca 2023 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

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.

Test na utratę wartości firmy

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości firmy na 31 grudnia 2022 r. (dotyczy wspólnego przedsięwzięcia - Galeria Młociny). Na 30 czerwca 2023 r. Zarząd Grupy przeprowadził ponowną analizę założeń przyjętych w teście przeprowadzonym na koniec 2022 r. i nie stwierdził potrzeby dokonywania zmian w tych założeniach. W konsekwencji, nie zmienił się szacunek Zarządu dotyczący dokonanych odpisów aktualizujących wartości firmy.

Test na utratę wartości znaku towarowego

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości znaku towarowego Archicom na 31 grudnia 2022 r., co zostało opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 r. Test ten nie wskazywał na utratę wartości tego składnika aktywów. Na 30 czerwca 2023 r. Zarząd Grupy przeprowadził ponowną analizę założeń przyjętych w teście przeprowadzonym na koniec 2022 r. i nie stwierdził potrzeby dokonywania zmian w tych założeniach. W konsekwencji, Zarząd nie zidentyfikował przesłanek utraty wartości znaku towarowego Archicom.

Oczekiwane straty kredytowe

Na 30 czerwca 2023 r. Grupa nie zmieniła polityki rachunkowości, ani metodologii ustalania oczekiwanych strat kredytowych dotyczących należności handlowych, pożyczek i gwarancji udzielonych oraz środków pienięż-

nych. W ocenie Zarządu przyjęte wskaźniki niewypłacalności oraz wskaźniki defaultu zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment za 2022 r. nie zmieniły się istotnie w pierwszym półroczu 2023 r. i w efekcie zostały zastosowane do kalkulacji odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2023 r. W konsekwencji szacunek dotyczący oczekiwanych strat kredytowych nie uległ istotnej zmianie w porównaniu do danych z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Echo za 2022 r.

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.

04

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

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

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

(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 7 maja 2021 r.)

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

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

05

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

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

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

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

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

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

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

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

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu 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.

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

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

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

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

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

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

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

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

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

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

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

Emisja obligacji publicznych o łącznej wartości 50 mln zł dla inwestorów indywidualnych

W trzecim kwartale 2023 r. Echo Investment zarejestrowało w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., wprowadziło do obrotu giełdowego i rozpoczęło notowanie dwóch serii obligacji w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro.

Obligacje zwykłe na okaziciela serii P i P2 są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „ECHO627 od 1 sierpnia 2023 r. na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2023 r. Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

Seria	P2	P
Wartość serii	15 mln zł	35 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata
Oprocentowa-nie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%
Agent oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział — Biuro Maklerskie w Warszawie

50 mln PLN

łączna wartość dwóch serii obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment od początku 2023 r.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A.

25 lipca 2023 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. Podjęto uchwałę dotyczącą finalizacji transakcji w postaci wniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

Powołanie osób nadzorujących w Archicom S.A.

27 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać Pana Bence Sass oraz Pana Petera Kocsis do składu Rady Nadzorczej Spółki w ramach wspólnej pięcioletniej kadencji z pozostałymi członkami Rady Nadzorczej.

Rezygnacja osoby nadzorującej w Archicom S.A.

28 lipca 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował, że Spółka otrzymała oświadczenie Pana Rafała Mazurczaka, podpisane 27 lipca 2023 r., o jego rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. W przestawnym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Przeniesienie do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Echo Investment S.A.

1 sierpnia 2023 r. Echo Investment S.A. zawarło z Archicom S.A. umowę przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment.

Zmiana uporządkuje strukturę Grupy Echo Investment, w której Grupa Archicom stanie się filarem mieszkaniowym, a Grupa Echo skupi się na rozwijaniu segmentu nieruchomości komercyjnych, mieszkaniach na wynajem oraz tworzeniu wielofunkcyjnych projektów „destination”, jak Browary Warszawskie czy Towarowa 22.

Spółka zawarła również umowę objęcia 22,8 mln akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Archicom S.A. o łącznej wartości nominalnej 228 mln zł, w zamian za wniesienie aportu. Wartość aportu, zgodnie z wyceną przygotowaną 31 marca 2023 r. wyniosła blisko 830 mln zł, w drodze subskrypcji prywatnej.

89,30%

udział Echo Investment S.A. w kapitale
zakładowym Archicom

228 mln PLN

łączna wartość akcji w podwyższonym
kapitale zakładowym Archicom S.A.,
które zostały objęte przez Echo
Investment S.A. w zamian za aport

830 mln PLN

wartość aportu wniesienia biznesu
mieszkaniowego Grupy Echo Investment
do Grupy Archicom

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

Wnoszone do Grupy Archicom aktywa stanowią istotne wzmocnienie spółki, zarówno pod względem zwiększenia zasobów organizacyjnych i powiększenia majątku, jak i poprawy pozycji konkurencyjnej oraz rozwoju potencjału ludzkiego. Transakcja istotnie poszerzy geograficznie i produktowo biznes spółki Archicom, której działalność skoncentrowana była dotychczas na rynku wrocławskim, gdzie zajmuje wiodącą pozycję. Po zmianie Archicom będzie obecny także w Warszawie, Poznaniu, Krakowie i w Łodzi. W efekcie powstanie ogólnopolski deweloper o silnej pozycji i wysokim potencjale dalszego rozwoju.

Połączenie biznesu mieszkaniowego da Archicomowi ogólnopolską skalę z większym potencjałem wzrostu, synergiami i szerszą rozpoznawalnością na rynku. To działanie jest zgodne ze strategią Grupy Echo Investment, która zakłada osiągnięcia pozycji lidera rynku mieszkaniowego oraz komercyjnego.

Warunkowa umowa nabycia nieruchomości w rejonie ul. Towarowej w Warszawie

16 sierpnia 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. Projekt Echo 137 Sp. z o.o. (spółka zależna od 1 sierpnia 2023 r., tj. od daty przeniesienia do Archicom S.A. aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment), dalej: Kupujący, podpisała z podmiotem powiązaniem Emitenta, tj. Project Towarowa 22 Sp. z o.o., dalej: Sprzedający, warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jednej z trzech nieruchomości objętych umową przedwstępną zawartą między stronami w dniu 23 lutego 2022 r. dotyczącą nieruchomości położonej w rejonie ul. Towarowej w Warszawie w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających określonych w umowie przedwstępnej.

Cena za Nieruchomość wynosi łącznie: 12 475 tys. euro netto, powiększona o należny podatek VAT oraz 1 958 tys. zł, która w odpowiedniej części zostanie powiększona o należny podatek VAT. Na poczet ceny Kupujący dokonał w dniu 8 czerwca 2022 r. zapłaty zaliczki w kwocie 6 885 tys. EUR netto powiększonej o należny podatek VAT,

a w dniu zawarcia Warunkowej Umowy Sprzedaży zaliczki w kwocie 5 590 tys. euro netto powiększonej o należny podatek VAT. Kupujący dokonał także wpłaty zaliczki w kwocie odpowiadającej części ceny wyrażonej w PLN. Łączna suma zaliczek wpłaconych przez Kupującego odpowiada 100 proc. ceny za Nieruchomość.

Umowa warunkowa zawiera standardowe w tego typu transakcjach zapewnienia i oświadczenia stron, przewiduje mechanizm korekty ceny, jak również zasadniczo standardowe klauzule umowne dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczeń. Postanowienia umowy warunkowej nie odbiegają w istotnym zakresie od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

Zawarcie umowy przenoszącej pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na przedmiotowej Nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Ogłoszenie o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A.

29 sierpnia 2023 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował o zwołaniu w 25 września 2023 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w celu podjęcia uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D oraz akcji zwykłych imiennych serii E w trybie subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich akcji serii D i serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii D lub praw do akcji

serii D oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii D lub praw do akcji serii D oraz akcji serii E oraz w celu podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością pozbawienia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.

Nabycie nieruchomości w Warszawie

13 września 2023 r. podmiot zależny Grupy Echo Investment, tj. spółka Archicom Warszawa Sp. z o.o., jako kupujący oraz Ghelamco Postępu Sp. z o.o., spółka wchodzą-

ca w skład Grupy Ghelamco, jako sprzedający, zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym sprzedającego.

Na podstawie zawartej umowy, Archicom Warszawa Sp. z o.o. nabyła nieruchomość sprzedającego w tym:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 30, obręb ewidencyjny 1-08-13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00181536/9, znajdującej się w Warszawie w rejonie ulicy Postępu, oraz
- prawo własności budynków biurowych oraz budowli wniesionych na tym gruncie, a także
- pozostałe prawa powiązane z nieruchomością, obejmujące między innymi prawa z umów najmu powierzchni znajdujących się na nieruchomości.

Postanowienia umowy nie odbiegają od postanowień stosowanych w tego typu transakcjach. Umowa zawiera

standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron. Wartość transakcji wyniosła 55 000 tys. zł, powiększona o VAT.

Zawarcie umowy jest zgodne z polityką inwestycyjną Grupy Archicom i ma na celu rozwój działalności Grupy na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie. Nabycie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości komercyjnych znajdujących się na tym gruncie nie wpływa w żaden sposób na plany Grupy zmierzające do ograniczania działalności w segmencie komercyjnym. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej.

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne
jednostkowe
sprawozdanie finansowe
Echo Investment S.A.
na dzień i za okres
kończący się 30
czerwca 2023 r.



Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		6 704	4 807
Rzeczowe aktywa trwałe	1	40 828	41 952
Nieruchomości inwestycyjne		445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	2	1 787 637	1 551 065
Długoterminowe aktywa finansowe	3	1 367	12 409
Udzielone pożyczki	4	730 855	502 672
Pochodne instrumenty finansowe	5	8 665	26 251
Należności z tytułu leasingu	6	33 967	38 546
		2 610 468	2 178 147
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	114 987	119 441
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 454	2 154
Należności z tytułu pozostałych podatków	8	2 231	1 183
Należności handlowe i pozostałe	8	37 548	69 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3	-	64 157
Udzielone pożyczki	4	190 211	567 908
Pochodne instrumenty finansowe	5	8 549	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		107 588	116 073
		465 568	940 098
Aktywa razem		3 076 036	3 118 245

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		704 295	704 295
Fundusz dywidendowy		346 381	296 169
Zaliczka na poczet dywidendy		-	(50 000)
Zysk netto		102 856	100 212
		1 174 167	1 071 311
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	9	1 246 261	1 161 537
- w tym od jednostek zależnych		28 448	57 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	5 868	12 396
Otrzymane kaucje i zaliczki	9	3 304	2 737
Zobowiązania z tytułu leasingu	9	62 079	65 353
Pozostałe zobowiązania	9	6 998	4 558
		1 324 510	1 246 581
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	9	504 251	606 851
- w tym od jednostek zależnych		143 088	150 913
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11	-	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11	3 437	1 831
Zobowiązania handlowe	11	15 597	20 137
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	8 087	9 788
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	26 425	30 793
Rezerwy krótkoterminowe	12	10 811	11 928
Pozostałe zobowiązania	11	8 751	119 020
		577 359	800 353
Kapitał własny i zobowiązania, razem		3 076 036	3 118 245

Skrócony śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023- 30.06.2023 (niebadane)	1.01.2022- 30.06.2022 (niebadane)	1.04.2023- 30.06.2023 (dane nie- podlegające przeładowi)	1.04.2022- 30.06.2022 (dane nie- podlegające przeładowi)
Przychody ze sprzedaży	14	61 931	114 810	28 644	62 634
Koszt własny sprzedaży		(39 322)	(59 530)	(27 054)	(29 518)
Zysk brutto ze sprzedaży		22 609	55 280	1 590	33 116
				-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(9 694)	(10 845)	(6 353)	(6 929)
Koszty sprzedaży		(8 829)	(9 313)	(4 292)	(5 663)
Koszty ogólnego zarządu		(41 305)	(30 960)	(21 258)	(10 871)
Pozostałe przychody operacyjne	15	180 741	189 678	84 760	72 689
w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		29 533	45 996	16 342	45 979
Pozostałe koszty operacyjne		(865)	(9 365)	(61)	(7 183)
Zysk operacyjny		142 657	184 475	54 386	75 159
				-	-
Przychody finansowe	16	31 416	10 541	26 173	10 541
Koszty finansowe	16	(78 192)	(81 643)	(33 643)	(47 100)
Zysk brutto		95 881	113 373	46 916	38 601
				-	-
Podatek dochodowy	17	6 975	3 250	778	(976)
Zysk netto		102 856	116 623	47 655	37 625
Zysk netto		102 856	116 623		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,25	0,24		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,25	0,24		

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Zysk netto		102 856	116 623
Inne całkowite dochody		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		102 856	116 623
Całkowite dochody na jedną akcję zwykłą		0,25	0,24

Skrócone śródroczne jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przy- padające akcjonari- szom razem
Stan na 1 stycznia 2023 r.		20 635	704 295	296 169	(50 000)	100 212	1 071 311
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	9 420		(9 420)	-
Dywidenda wypłacona*		-	-	40 792	50 000	(90 792)	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty		-	-	-			-
Zysk netto danego okresu		-	-	-		102 856	102 856
Zmiany razem		-	-	50 212	50 000	2 644	102 856
Stan na 30 czerwca 2023 r.		20 635	704 295	346 381	-	102 856	1 174 167
Stan na 1 stycznia 2022 r.		20 635	704 295	413 912		13 842	1 152 684
Zmiany w okresie:							-
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	13 842		(13 842)	-
Dywidenda wypłacona		-	-	(90 793)		-	(90 793)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty		-	-	-			-
Zysk (strata) netto danego okresu		-	-	-		116 623	116 623
Zmiany razem		-	-	(76 951)		102 781	25 830
Stan na 30 czerwca 2022 r.		20 635	704 295	336 961		116 623	1 178 514

* Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. wypłaciło akcjonariuszom dywidendę w wysokości 90 791 928,04 zł, co stanowiło kwotę 0,22 zł na jedną akcję. Dywidenda została wypłacona 2 lutego 2023 r.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	95 881	113 373
II. Korekty:	(111 606)	(111 199)
Amortyzacja	4 747	4 739
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(14 961)	4 295
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(97 469)	(126 232)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(4 796)	15 698
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(116)	(1)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	989	(9 698)
III. Zmiana kapitału obrotowego:	(4 073)	(29 932)
Zmiana stanu rezerw	(797)	3 036
Zmiana stanu zapasów	9 075	15 207
Zmiana stanu należności	11 766	(25 135)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(24 116)	(25 215)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	-	2 175
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(19 797)	(27 758)
V. Podatek dochodowy zapłacony	(1 858)	(5 668)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(21 655)	(33 426)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	835 243	386 420
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	119	2
Z aktywów finansowych, w tym:	835 124	386 418
a) w jednostkach powiązanych	835 124	386 418
- zbycie aktywów finansowych	43 480	-
- dywidendy i udziały w zyskach	160 370	129 000
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	627 905	241 506
- odsetki	3 369	15 020
- likwidacja SPV	-	892
II. Wydatki	(663 646)	(245 899)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 647)	(4 561)
Na aktywa finansowe, w tym:	(392 442)	(123 949)
a) w jednostkach powiązanych	(392 442)	(123 949)
- nabycie aktywów finansowych	-	(5)
- udzielone pożyczki	(392 442)	(123 944)
Inne wydatki inwestycyjne	(268 557)	(117 389)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	171 597	140 521
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	150 256	140 000
Kredyty i pożyczki	1 685	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	140 000	140 000
Inne wpływy finansowe	8 571	-

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023 - 30.06.2023	1.01.2022 - 30.06.2022
	Nota	
II. Wydatki	(308 681)	(284 915)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	-
Splaty kredytów i pożyczek	(33 897)	(149 987)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(96 510)	(81 410)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(5 985)	(6 694)
Odsetki	(80 335)	(43 702)
Inne wydatki finansowe	(1 162)	(3 122)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(158 425)	(144 915)
Przepływy pieniężne netto razem	(8 485)	(37 820)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(8 485)	(37 820)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	116 073	74 239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	107 588	36 419

Noty objaśniające



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Środki trwałe, w tym:	40 828	41 952
- grunty	88	88
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	32 880	32 917
- urządzenia techniczne i maszyny	421	22
- środki transportu	5 837	7 102
- inne środki trwałe	1 602	1 823
Środki trwałe w budowie	-	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	40 828	41 952

NOTA 1B

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych — wg grup rodzajowych [tys. PLN]

Za okres od 1.01.2023— 30.06.2023	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	100	46 239	1 947	12 498	5 349	66 133
Zwiększenia	-	2 712	412	12	-	3 136
- z tytułu zakupu	-	-	412	-	-	412
- z tytułu leasingu	-	2 712	-	12	-	2 724
Zmniejszenia	-	-	(5)	(312)	-	(317)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(5)	(312)	-	(317)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	100	48 951	2 354	12 198	5 349	68 952
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(12)	(13 322)	(1 925)	(5 396)	(3 526)	(24 181)
Amortyzacja za okres	-	(2 749)	(8)	(965)	(221)	(3 943)
- z tytułu amortyzacji	-	(246)	(13)	-	(221)	(480)
- z tytułu sprzedaży	-	-	5	312	-	317
- z tytułu leasingu	-	(2 503)	-	(1 277)	-	(3 780)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(12)	(16 071)	(1 933)	(6 361)	(3 747)	(28 124)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	88	32 880	421	5 837	1 602	40 828
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	28 016	-	5 837	-	33 853

Brak jest zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych.

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych — wg grup rodzajowych [tys. PLN]

Za okres od 1.01.2022 — 31.12.2022	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	100	43 209	3 433	12 693	4 105	63 540
Zwiększenia	-	3 091	12	3 259	1 982	8 344
- z tytułu zakupu	-	2 186	12	4	1 982	4 184
- z tytułu leasingu	-	905	-	3 255	-	4 160
Zmniejszenia	-	(61)	(1 498)	(3 454)	(738)	(5 751)
- z tytułu likwidacji	-	(61)	(1 485)	-	(461)	(2 007)
- z tytułu leasingu	-	-	-	(2 929)	-	(2 929)
- z tytułu sprzedaży	-	-	(13)	(525)	(277)	(815)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	100	46 239	1 947	12 498	5 349	66 133
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(10)	(8 297)	(3 346)	(6 120)	(3 267)	(21 040)
Amortyzacja za okres	(2)	(5 025)	1 421	(2 249)	(259)	(6 114)
- z tytułu amortyzacji	(2)	(365)	(27)	(3)	(996)	(1 393)
- z tytułu sprzedaży	-	-	13	523	272	808
- z tytułu leasingu	-	(4 721)	-	(2 769)	-	(7 490)
- z tytułu likwidacji	-	61	1 435	-	465	1 961
Zmniejszenia	-	-	-	2 973	-	2 973
- z tytułu leasingu	-	-	-	2 973	-	2 973
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(12)	(13 322)	(1 925)	(5 396)	(3 526)	(24 181)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	88	32 917	22	7 102	1 823	41 952
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	30 184	-	5 412	-	35 596

Udziały i akcje [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych		
— w jednostkach zależnych	1 559 174	1 322 602
— w jednostkach współkontrolowanych	228 463	228 463
Udziały lub akcje razem	1 787 637	1 551 065

Zgodnie z MSR 36, oceniając istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości aktywów związanych z Grupą Archicom, Zarząd przeanalizował przesłankę polegającą na tym, że wartość bilansowa aktywów netto jednostki sporządzającej sprawozdanie finansowe jest niższa od wartości ich rynkowej kapitalizacji.

W związku z niezaistnieniem przesłanki, na 30 czerwca 2023 r. Spółka nie przeprowadziła testu na utratę wartości Archicom, (pośrednio przez DKR i DKRA).

Zmiana stanu udziałów i akcji [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Stan na początek okresu, w tym:	1 551 065	1 487 983
- akcje i udziały	1 551 065	1 487 983
Zwiększenia	293 547	115 063
- z tytułu zakupu udziałów	57	16
- z tytułu podwyższenia kapitału	293 490	115 047
Zmniejszenia	(56 975)	(51 981)
- z tytułu sprzedaży udziałów	-	(1 251)
- z tytułu obniżenia kapitału	(32 620)	(47 000)
- z tytułu likwidacji spółki	-	(2 894)
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(24 355)	(836)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 787 637	1 551 065
- akcje i udziały	1 880 568	1 619 641
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(92 931)	(68 576)

Zmiana stanu udziałów i akcji — wg spółek

Zmiana	Spółka	Wartość [tys. PLN]
Nabycie udziałów	DKRA Sp. z o.o.	57
Podwyższenie kapitału	Projekt Echo 116 Sp. z o.o.	430
	Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	90
	Projekt Echo 136 Sp. z o.o.	650
	Projekt Echo 135 Sp. z o.o.	120
	Seaford Sp. z o.o.	150
	Grupa Echo Sp. z o.o.	1 650
	City Space Management Sp. z o.o.	19 150
	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 750
	Gosford Investments Sp. z o.o.	4 500
	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	65 000
	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	2 000
	Perth Sp. z o.o.	97 000
	Projekt Echo 137 Sp. z o.o.	100 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	120
	Seaford Sp. z o.o.	150
	Grupa Echo Sp. z o.o.	1 650
	City Space Management Sp. z o.o.	19 150
	Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	90
	Projekt Echo 116 Sp. z o.o.	430
	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 488
	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	123
	Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	48
	Projekt Echo 121 Sp. z o.o.	17
	Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	13
	Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	13
	Selmer Investments Sp. z o.o.	18

Zmiana stanu udziałów i akcji — wg spółek

Zmiana	Spółka	Wartość [tys. PLN]
	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	26
	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	19
Obniżenie wkładu	Projekt Echo 136 Sp.k.	32 620

NOTA 3

Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
RMK - ubezpieczenie	1 367	1 549
W jednostkach zależnych	-	64 157
obligacje	-	64 157
- krótkoterminowe	-	64 157
należności za sprzedaż udziałów	-	10 860
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe razem	1 367	76 566

29 czerwca 2023 r. spółka Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o. o. S.K.A. spłaciła zobowiązanie z tytułu obligacji do Echo Investment S.A.

Udzielone pożyczki długoterminowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
W jednostkach zależnych	420 518	198 099
W jednostkach współkontrolowanych	310 337	303 985
W pozostałych jednostkach	-	588
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	730 855	502 672

Udzielone pożyczki krótkoterminowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
W jednostkach zależnych	190 211	567 908
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	190 211	567 908

Pożyczki spełniają test SPPI oraz są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy zgodnie z MSSF 9 i dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej a metodą amortyzowanego kosztu.

Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

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

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

Pożyczki udzielono jednostkom powiązanim o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych

ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek.

Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 30 czerwca 2023 r. w wysokości 2 514 tys. zł i na 31 grudnia 2022 r. w wysokości 2 943 tys. zł.

Udzielone pożyczki długoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	690 998	453 120
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	39 857	49 552
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	730 855	502 672

Udzielone pożyczki krótkoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	164 843	425 826
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	25 368	142 082
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	190 211	567 908

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o Sp.k.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	stopa stała	31.03.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	stopa stała	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	48 705	stopa stała	31.03.2031
Berea Sp. z o.o.	36 760	stopa stała	31.12.2025
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 703	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Berea Sp. z o.o.	7 869	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.*	15 410	Wibor 3M + marża	25.05.2025
DKRA Sp. z o.o.	535	Wibor 3M + marża	22.04.2026
Projekt Echo 123 Sp. z o.o.*	7 501	Wibor 3M + marża	30.09.2026
Strood Sp. z o.o.	45 361	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Potton Sp. z o.o.*	50 264	Wibor 3M + marża	30.06.2026
Finar Investments Sp. z o.o.*	29 090	Wibor 3M + marża	30.06.2025
DKRA Echo Sp. z o.o.*	53 450	Wibor 3M + marża	13.04.2026
Projekt Echo 143 Sp. z o.o.*	93 186	Wibor 3M + marża	31.12.2024
pożyczki bez odsetek i odpisów	657 594		
odsetki	73 261		
odpisy			
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	730 855		

* Pożyczki udzielone w 2023 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o Sp.k.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	stopa stała	31.03.2029
Echo - Arena Sp. z o.o.	24 091	Wibor 3M + marża	7.01.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	stopa stała	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	48 705	stopa stała	31.03.2031
Berea Sp. z o.o.	36 760	stopa stała	31.12.2025
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 703	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Berea Sp. z o.o.	7 869	Euribor 3M + marża	31.12.2025
ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	4 950	Wibor 3M + marża	30.06.2024
DKRA Sp. z o.o.	535	stopa stała	22.04.2026
Projekt Echo 137 Sp. z o.o.	9 754	Euribor 3M + marża	30.06.2024
Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	44 105	Wibor 3M + marża	31.12.2024
pożyczki bez odsetek i odpisów	446 232		
odsetki	57 794		
odpisy	(1 354)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	502 672		

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Space Management Sp. z o.o.*	500	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Villea Investments Sp. z o.o.	73 830	Wibor 3M + marża	31.12.2023
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	25 633	EURIBOR 3M+marża	30.09.2023
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	24 899	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Elektrownia Sp. z o.o.*	29 844	Wibor 3M + marża	30.06.2024
ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	10 360	Wibor 3M + marża	30.06.2024
Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	8 366	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	4 051	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	90	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	676	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 128 Sp. z o.o.	115	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 112 Sp. z o.o.	112	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	82	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 131 Sp. z o.o.	65	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Pure Systems Sp. z o.o.	55	Wibor 3M + marża	31.12.2023
pożyczki bez odsetek i odpisów	178 678		
odsetki	27 494		
odpisy	(15 961)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	190 211		

* Pożyczki udzielone w 2023 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Fianar Investments Sp. z o.o.	146 244	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Strood Sp. z o.o.	136 459	Euribor 3M + marża	31.12.2023
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	82 650	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Villea Investments Sp. z o.o.	72 780	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 137 Sp. z o.o.	7 274	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Perth Sp. z o.o.	4 356	Wibor 3M + marża	31.12.2023
DKR Echo Investment Sp. z o.o.	25 633	Euribor 3M + marża	30.09.2023
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	24 367	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Elektrownia Sp. z o.o.	271	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Strood Sp. z o.o.	9 890	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	8 366	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	4 051	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o.	90	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	668	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 128 Sp. z o.o.	115	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 112 Sp. z o.o.	112	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	82	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 131 Sp. z o.o.	65	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Pure Systems Sp. z o.o.	55	Wibor 3M + marża	31.12.2023
pożyczki bez odsetek i odpisów	523 528		
odsetki	66 204		
odpisy	(21 824)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	567 908		

NOTA 5

Pochodne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Interest Rate Swap	17 214	26 251
Pochodne Instrumenty finansowe razem	17 214	26 251

Spółka zalicza pochodne instrumenty finansowe do 2 poziomu w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych. Technika wyceny w przypadku swapów procentowych bazuje na metodzie zdyskontowa-

nych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych.

Podstawowe dane o pochodnych instrumentach finansowych na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

	Nominalne zabezpieczenie	Wycena	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data wykupu
IRS - 39624	150 000	8 549	0,590%	24.08.2020	31.05.2024
IRS - 39827	100 000	8 665	0,535%	16.09.2020	5.08.2024

Podstawowe dane o pochodnych instrumentach finansowych na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

	Nominalne zabezpieczenie	Wycena	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data wykupu
IRS - 39624	150 000	13 939	0,590%	24.08.2020	31.05.2024
IRS - 39827	100 000	12 312	0,535%	16.09.2020	5.08.2024

NOTA 6

Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Do 1 roku	3 144	3 666
1 roku do 3 lat	8 332	8 837
3 roku do 5 lat	9 268	8 909
Powyżej 5 lat	16 367	17 134
Należności z tytułu leasingu razem	37 111	38 546

Spółka oszacowała odpis z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (ECL), z uwagi na niematerialność kwoty zdecydowała się jej nie wprowadzać do ksiąg.

NOTA 7A

Zapasy [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Półprodukty i produkty w toku	111 187	115 828
- aktywo tytułu prawa do użytkowania gruntu	14 995	18 956
Produkty gotowe	3 800	3 613
Towary	-	-
Razem	114 987	119 441

NOTA 7B

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	(750)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	32	-
Zmiana stanu odpisu zapasów	32	(750)

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Należności od jednostek zależnych	24 452	56 493
Handlowe, o okresie spłaty:	22 064	40 778
- do 12 miesięcy	22 064	40 778
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe	2 388	15 715
- z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych	2 355	15 715
Należności od pozostałych jednostek	13 096	12 689
Handlowe, o okresie spłaty:	795	2 717
- do 12 miesięcy	795	2 717
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe	10 228	4 896
- kaucje zapłacone	1 498	1 548
- należności z tytułu leasingu	3 144	-
- inne	5 586	3 348
- zaliczki na dostawy	2 073	5 076
Należności handlowe i pozostałe razem	37 548	69 182
Z tytułu podatków	6 685	3 337
Należności z tytułu podatków razem	6 685	3 337
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	44 233	72 519
odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem	(3 178)	(3 189)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	47 411	75 708

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.

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 30 czerwca 2023 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosuje macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

Zobowiązania długoterminowe — bez rezerwy na podatek dochodowy [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	28 448	57 576
	28 448	57 576
Wobec pozostałych jednostek		
- leasing	62 079	65 353
- otrzymane kaucje i zaliczki	3 304	2 737
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 217 814	1 103 961
- premie dla zarządu + odprawy emerytalne	6 998	4 558
	1 290 195	1 176 609
Zobowiązania długoterminowe razem	1 318 643	1 234 185
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu wynoszą:	od 1,77% do 12,50%	od 2,10% do 7,95%

Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Wobec jednostek zależnych		
— pożyczki	143 088	150 913
	143 088	150 913
Wobec pozostałych jednostek		
— kredyty i pożyczki	148 176	155 399
— z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	212 987	300 539
	361 163	455 938
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	504 251	606 851

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

NOTA 9B

Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
1 roku do 3 lat	973 055	893 763
3-5 lat	319 117	312 162
Powyżej 5 lat	26 470	28 260
Zobowiązania długoterminowe razem	1 318 642	1 234 185
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	od 1,77% do 12,50%	od 2,10% do 7,95%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w notcie 11E i 11F.

NOTA 9C

Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy — struktura walutowa [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	1 055 550	953 056
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	263 092	281 129
Zobowiązania długoterminowe razem	1 318 642	1 234 185

Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	361 163	455 938
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	143 088	150 913
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	504 251	606 851

Podstawowe dane na temat krótkoterminowych pożyczek na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	143 113	EURIBOR 3M + marża	30.09.2023
pożyczki bez odsetek i odpisów	143 113		
odsetki	(25)		
Pożyczki z odsetkami razem	143 088		

Podstawowe dane na temat krótkoterminowych pożyczek na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo-129 Sp. zo. o.	143 113	EURIBOR 3M + marża	30.09.2023
pożyczki bez odsetek i odpisów	143 113		
odsetki	7 800		
Pożyczki z odsetkami razem	150 913		

NOTA 9D

Zobowiązania długoterminowe — zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	65 353	70 778
Zmiany w okresie	(3 274)	(5 425)
- nowe zakupy	2 711	4 159
- płatność	(5 985)	(9 584)
Stan na koniec okresu	62 079	65 353

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Inne
PKO BP S.A. *	75 000	62 867	Wibor 1M + marża	31.10.2023	
Alior Bank S.A.	25 000	25 000	Wibor 3M + marża	8.09.2023	
Santander Bank Polska S.A.* **	100 000	60 309	Wibor 1M + marża	29.02.2024	
Razem	200 000	148 176			

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 10,8 mln PLN.

** Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 3,2 mln PLN.

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Inne
PKO BP S.A. *	75 000	62 931	Wibor 1M + marża	31.10.2023	
Alior Bank S.A.	25 000	25 000	Wibor 3M + marża	10.07.2023	
Santander Bank Polska S.A.* **	100 000	67 468	Wibor 1M + marża	28.02.2023	
Razem	200 000	155 399			

* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2 mln PLN.

** Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2022 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 27,2 mln PLN.

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2023 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			757 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
Seria I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny DM Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria 1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström DM S.A. jako agent	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Serie J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström DM S.A., DM Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023 Obligacje spłacone w terminie spłaty.	WIBOR 6M + marża 3,4%
Razem			476 832		
Obligacje denominowane w PLN razem			1 233 832		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	183 508	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Obligacje w EUR/PLN razem			40 000	183 508		

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych. Wycena do wartości godziwej dla obligacji

notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonej w standardach rachunkowych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych					
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	Wibor 6M + marża 4,4%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
11/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			713 510		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych					
Emisja Serii N	PLECHPS00357	Agent : DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja Serii O	PLECHPS00365	Agent : DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja Serii I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Emisja Serii K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja Serii L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja Serii M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	7.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Emisja serii 1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström DM S.A. jako agent	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström DM S.A., DM Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Razem			476 832		
Obligacje denominowane w PLN razem			1 190 342		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	183 508	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Obligacje w EUR/PLN razem			40 000	183 508		

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa	2 028 844	1 377 938
Wartość godziwa	2 024 736	1 450 714

Zmiana stanu aktywa / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -31.12.2022
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(12 396)	(16 677)
instrumenty finansowe	(2 161)	(2 271)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(22 501)	(14 170)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	1 868	(1 559)
strata podatkowa	3 420	2 344
zapasy	4 625	1 713
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing	1 448	1 995
pozostałe	(1 244)	(6 878)
Zwiększenia	12 668	13 159
instrumenty finansowe	-	110
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	3 212	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	3 427
strata podatkowa	9 456	1 076
zapasy	-	2 912
pozostałe	-	5 634
Zmniejszenia	(6 140)	(8 878)
instrumenty finansowe	(1 110)	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	(8 331)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(1 087)	-
zapasy	(456)	-
leasing	(132)	(547)
pozostałe	(3 355)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(5 868)	(12 396)
instrumenty finansowe	(3 271)	(2 161)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(19 289)	(22 501)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	781	1 868
strata podatkowa	12 876	3 420
zapasy	4 169	4 625
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing	1 316	1 448
pozostałe	(4 599)	(1 244)

W Spółce nie ma straty podatkowej za lata 2019-2022, od której nie utworzono aktywa. Prawo do obniżenia podatku

z tytułu straty podatkowej wygasa w 2027 r. Spółka planuje rozliczyć stratę podatkową w 2024 i 2025 r.

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	474	9 033
- do 12 miesięcy	474	9 033
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	15 123	11 104
- do 12 miesięcy	15 123	11 104
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe razem	15 597	20 137
Otrzymane zaliczki ("zobowiązanie z tytułu kontraktu")	4 915	5 854
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Otrzymane kaucje	3 172	3 934
Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki razem	8 087	9 788
Z tytułu pozostałych podatków	3 437	1 831
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	5
Zobowiązanie z tytułu podatków razem	3 437	1 836
Zobowiązanie z tytułu PWUG	12 653	17 506
Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	2 788	2 880
Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości	10 984	10 407
Zobowiązanie z tytułu leasingu razem	26 425	30 792
Pozostałe zobowiązania	8 751	119 020
- z tytułu wynagrodzeń	(52)	5
- pochodne instrumenty finansowe	-	14 876
- inne (wg tytułów):	8 804	104 139
- dywidenda	-	90 792
- środki pieniężne na rachunku powierniczym	-	-
- pozostałe w tym:	8 804	13 347
- premie dla zarządu i pracowników	4 651	8 022
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem	8 751	119 020
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	62 297	181 574
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 1,77% do 12,50%	od 1,77% do 12,05%

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

18 kwietnia 2023 r., działając na podstawie umowy opcji z 22 kwietnia 2021 r., Echo Investment S.A. wykonało przysługujące uprawnienie do nabycia i nabyło od Pani

Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, która posiada 2 132 964 akcji w kapitale zakładowym Archicom S.A. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących łącznie 8,31 proc. kapitału zakładowego Archicom, uprawniających łącznie do 4 246 578

głosów na walnym zgromadzeniu Archicom, stanowiących łącznie około 13,32 proc. ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Archicom.

Powyższa transakcja wpłynęła w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na całkowite rozliczenie

(zmniejszenie) zobowiązania z tytułu instrumentu finansowego wycenionego na kwotę 15 mln z tytułu posiadanej opcji, które zostało zaprezentowane w Skróconym śródrocznym rachunku zysków i strat w linii Innych Przychodów Finansowych.

NOTA 11B

Zobowiązania krótkoterminowe — zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	30 793	62 598
Zmiany w okresie	(4 368)	(31 805)
— nowe zakupy	-	-
— koszty finansowe	-	5 518
— płatność	(892)	(5 229)
— zakończenie projektu/sprzedaż	(3 476)	(32 094)
Stan na koniec okresu	26 425	30 793

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych — wg tytułów [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu		
- rezerwy na gwarancje	2 389	482
- rezerwy na naprawy	848	749
- sprawy sądowe	2 376	310
- rezerw pozostałych	6 315	6 315
	11 928	7 856
Zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwy na gwarancje	157	1 907
- rezerwy na naprawy	499	99
- sprawy sądowe	433	2 066
	1 089	4 072
Rozwiązanie (z tytułu)		
- rezerw pozostałych	(1 815)	-
- rezerwy na gwarancje	(391)	-
	(2 206)	-
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na naprawy	1 347	848
- rezerwy na gwarancje	2 155	2 389
- sprawy sądowe	2 809	2 376
- rezerw pozostałych	4 500	6 315
	10 811	11 928

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Należności warunkowe	-	-
Zobowiązania warunkowe		
Na rzecz jednostek powiązanych	2 060 866	2 756 279
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 060 866	2 756 279
Na rzecz pozostałych jednostek	-	-
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
	2 060 866	2 756 279
Inne:		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	6 826	6 846
	6 826	6 846
Razem	2 067 692	2 763 125

Umowy gwarancji finansowych są ujmowane jako zobowiązania finansowe w momencie wystawienia gwarancji. Zobowiązanie jest początkowo ujmowane w wartości godziwej.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2023 r. w wysokości 2 155 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2022 r. — w wysokości 2 389 tys. zł.

Poręczenia i gwarancje udzielone przez Echo Investment S.A.:

Poręczenia finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	City Space - GP Sp. z o.o.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	2 698	22.11.2029	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	11 702	7.12.2031	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Razem poręczenia			14 399		

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	162 534	31.03.2023	Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Poręczenie wystawione w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Bank Pekao S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	617	31.07.2023	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.Centrum trade, finance i kredytów, Zespół obsługi gwarancji	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Santander Bank Polska S.A.Centrum trade, finance i kredytów, Zespół obsługi gwarancji	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Santander Bank Polska S.A.Centrum trade, finance i kredytów, Zespół obsługi gwarancji	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2023	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	52 295	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	24 786	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31.01.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO Bank Polski S.A.	Aquarius City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	29	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
PKO Bank Polski S.A.	Aquarius City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	680	31.12.2023	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Barcarrota Sp. z o.o.	883	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	1 304	31.12.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	566	27.02.2024	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z dnia 17 września 2021 Fuzja J
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	5 917	11.03.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Huramittel Investments Sp. z o.o.	822	30.04.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	16 734	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Midpoint 71 Sp. z o.o.	1 025	25.05.2024	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Echo Investment S.A.	Echo-Arena sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A.	46 806	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	0	11.02.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związaną ze sprzedażą O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja czynszowa częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	0	11.02.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związaną ze sprzedażą O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja czynszowa częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	983	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	170	4.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	1 118	4.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	907	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	3 856	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	45	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I).

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. Oddział w Polsce	8 425	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.à r.l.	51 487	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis - Business House sp. z o.o.	610	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	33 120	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 091	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	6 012	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	823	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	104 588	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	37 433	30.04.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży Moje Miejsce II oraz porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.à r.l.		30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	7 632	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	721	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	10 811	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurów Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	536	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurów Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	902	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurów Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	481	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurów Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. Oddział w Polsce	0	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. Oddział w Polsce	3 606	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. Oddział w Polsce	0	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	1 123	21.12.2033	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju III - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	A 19 Sp. z o.o.	28 084	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
Razem			503 016		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. o.o. Sp.k.	EPP Office - Symetris Business Park Sp. o.o.	17 870	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	30 182	31.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzących w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo-Arena sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.à r.l.	102 693	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto stołeczne Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. Oddział w Polsce	182 005	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	6 232	6.10.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis - Business House sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	42 708	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. o.o. Sp.k.	EPP Office - Symetris Business Park Sp. o.o.	19 057	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25 743	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	40 721	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus III Sp. z o.o.	37 757	9.08.2028	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	97 228	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	124 643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.à r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds MbH Sp. z o.o. Oddział w Polsce	200 486	5.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds MbH Sp. z o.o. Oddział w Polsce	9 159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schielego, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	82 498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	90 353	30.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	33 225	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	179 242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancją jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	103 221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	302 747	22.10.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Face2Face. Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 22 grudnia 2025 do kwoty 201,409,247.00 PLN, od 22 grudnia 2026 do kwoty 123,224,353.00 PLN; od 22 grudnia 2028 do kwoty 98,760,259.00 PLN; od 22 grudnia 2030 do kwoty 78,663,658.00 PLN.
Razem			2 090 172		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			2 593 188		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO Bank Polski S.A.	7 957	31.03.2023	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Westinvest Gesellschaft Für Investmentfonds Mbh Sp. z o.o. Oddział w Polsce	26 000	31.03.2023	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez spółkę z grupy Student Depot z tytułu przedwstępnej umowy zakupu od grupy Echo Investment nieruchomości w Gdańsku.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	26 000	13.04.2023	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez kupującego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A. Centrum trade, finance i kredytów, Zespół obsługi gwarancji	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękopmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Wygaśnięcie	PPKO BP S.A.	Sagittarius - Grupa Echo Sp. o.o. Sp.k.	HIH Invest Real Estate iGMBH	665	31.05.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	PKO Bank Polski S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	29	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Przedłużenie	PKO Bank Polski S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	680	31.12.2023	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Przedłużenie	PKO Bank Polski S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	29	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Przedłużenie	PKO Bank Polski S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	680	31.12.2023	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	822	30.04.2024	"Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR."
Udzielenie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	170	4.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	1 118	4.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2023 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	37 433	30.04.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży Moje Miejsce II oraz poro- zumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	90 353	30.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 14

Przychody ze sprzedaży — struktura rzeczowa — rodzaje działalności [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
PRZYCHODY Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI	57 916	105 158
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	1 837	20 789
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
od jednostek współkontrolowanych	-	-
od kluczowego personelu	-	-
Usługi realizacji inwestycji	34 369	40 965
- w tym: od jednostek powiązanych	23 139	40 965
od jednostek zależnych	11 234	29 935
od jednostek współkontrolowanych	11 905	11 030
Sprzedaż działek	41	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
od jednostek współkontrolowanych	-	-
od jednostek zależnych	-	-
Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne	1 156	940
- w tym: od jednostek powiązanych	1 130	940
od jednostek zależnych	1 130	940
od jednostek współkontrolowanych	23	-
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	20 514	42 464
- w tym: od jednostek powiązanych	18 656	33 778
od jednostek zależnych	18 188	32 894
od jednostek współkontrolowanych	468	878
od kluczowego personelu	-	6
PRZYCHODY Z TYTUŁU NAJMU	4 014	9 652
Usługi najmu	4 014	9 652
- w tym: od jednostek powiązanych	409	322
od jednostek zależnych	409	322
od jednostek współkontrolowanych	-	-
Przychody ze sprzedaży razem	61 931	114 810
- w tym: od jednostek powiązanych	43 334	76 005
od jednostek zależnych	30 961	64 091
od jednostek współkontrolowanych	12 396	11 908
od kluczowego personelu	-	6

Spółka nie zawierała umów z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązаныmi realizowane w 2023 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

NOTA 14A

Przychody ze sprzedaży — subleasing [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Usługi najmu	3 400	2 783
Przychody z usług najmu razem	3 400	2 783

NOTA 14B

Przychody ze sprzedaży — struktura terytorialna [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Kraj	61 931	114 810
— w tym: od jednostek powiązanych	43 334	76 005
Zagranica	-	-
— w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	61 931	114 810
— w tym: od jednostek powiązanych	43 334	76 005

Przychody związane z działalnością deweloperską na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawar- tymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 254	941	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	117 182	1 625	301
Razem		147 437	2 567	301

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 30 czerwca 2023 r. wynosi 2 567 tys. zł, z czego do dnia bilansowego

Spółka otrzymała zaliczki w kwocie 301 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	projekt zakończony	69 371	-	-
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	projekt zakończony	40 729	-	-
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 249	941	-
Grota - Roweckiego 111 etap III, Wrocław	projekt zakończony	16 215	-	-
Nasze Jeżyce, Poznań	projekt zakończony	57 997	66	-
Nasze Jeżyce II, Poznań	projekt zakończony	64 554	25	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 937	2 558	-
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 750	35	-
pozostałe projekty		11	11	5
Razem		440 812	3 635	5

NOTA 15A

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Rozwiązane rezerwy	1 117	-
- na przewidywane koszty	1 117	-
Pozostałe, w tym:	94	1
- kary umowne i odszkodowania	21	-
- zysk ze sprzedaży wierzytelności	48	1
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	25	-
Odsetki z tytułu pożyczek i obligacji	29 533	45 996
Od jednostek powiązanych, w tym:	29 533	45 996
- od jednostek zależnych	29 533	39 843
- od jednostek współkontrolowanych	-	6 153
Odpis na pożyczkach i obligacjach	1 780	-
- pożyczek i obligacji	1 780	-
Pozostałe odsetki	1 207	23
Od pozostałych jednostek	1 207	23
Pozostałe przychody operacyjne razem	33 731	46 020

NOTA 15B

Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Od jednostek powiązanych, w tym:	147 010	143 658
- od jednostek zależnych	147 010	143 658
Od pozostałych jednostek	-	-
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	147 010	143 658

NOTA 16A

Przychody finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Pozostałe odsetki		
- od pozostałych jednostek	-	8
	-	8
Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	-	8

NOTA 16B

Inne przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Dodatnie różnice kursowe	16 948	-
Zysk z wykorzystania IRS	8 571	1 128
Aktualizacja pochodnych instrumentów finansowych	5 840	8 571
Pozostałe	57	834
Inne przychody finansowe razem	31 416	10 533

NOTA 16C

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych	6 295	6 369
- dla jednostek zależnych	6 295	6 369
- dla innych jednostek	64 812	66 132
	71 106	72 501
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	16	3
	16	3
Od leasingu		
- dla innych jednostek	3 782	1 294
	3 782	1 294
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	74 905	73 798

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosi 0 zł na 30 czerwca 2023 r. i wynosiła 0 zł na 31 grudnia 2022 r. (stopa kapitalizacji 1,25 proc.).

NOTA 16D

Inne koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Ujemne różnice kursowe	-	3 115
- zrealizowane	-	1 522
- niezrealizowane	-	1 593
Strata ze zbycia:	-	485
- udziałów	-	485
Pozostałe, w tym:	3 287	4 156
- prowizje	2 891	4 156
- inne	396	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	89
- udziały	-	89
Inne koszty finansowe razem	3 287	7 845

Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2023 -30.06.2023	1.01.2022 -30.06.2022
Zysk brutto	95 881	113 373
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	18 217	21 541
Otrzymane dywidendy	(22 039)	(24 510)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	(5 893)	(2 785)
Strata podatkowa	(1 078)	-
Koszty reprezentacji oraz inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku	5 422	5 878
Rezerwa na przewidywane koszty	(212)	577
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą	62	17
Odpisy aktualizujące wartość należności, pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(888)	968
Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)	(565)	(4 942)
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	-	6
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(6 975)	(3 250)

Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa	
			na 30.06.2023	na 31.12.2022
Aktywa finansowe				
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe			-	64 157
Obligacje	3	zamortyzowany koszt	-	64 157
Pożyczki i należności:			998 250	1 178 872
Pożyczki długoterminowe	4	zamortyzowany koszt	730 855	502 672
Pożyczki krótkoterminowe	4	zamortyzowany koszt	190 211	567 908
Należności handlowe	8	zamortyzowany koszt	22 859	43 495
Leasing	6,8	zamortyzowany koszt	37 111	38 546
Pochodne instrumenty finansowe	7	wartość godziwa	17 214	26 251
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe			116 137	116 073
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	107 588	116 073
Zobowiązania finansowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe :			1 854 614	1 899 547
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	zamortyzowany koszt	1 430 801	1 404 500
Zobowiązania handlowe	11	zamortyzowany koszt	15 597	20 137
Pożyczki	9	zamortyzowany koszt	171 536	208 489
Kredyty	9		148 176	155 399
Leasing	9	zamortyzowany koszt	88 504	96 146
Pochodne instrumenty finansowe	9	wartość godziwa	-	14 876

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

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

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

Ze względu na fakt, że oprocentowanie instrumentów finansowych jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, EURIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że ich wartość godziwa jest w przybliżeniu równa wartości księgowej z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR.

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

nienie 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 Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, 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 następu-

je zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2024 roku, przy czym drożenie 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.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej [tys. PLN]

Instrumenty zmiennoprocentowe	Na 30.06.2023	Na 31.12.2022
Aktywa finansowe	758 174	984 816
Zobowiązania finansowe	1 750 513	1 768 388
Razem netto	(992 339)	(783 572)

Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki



Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki

Oświadczenie o zgodności

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za pierwsze półrocze 2023 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r., zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki, pod adresem www.echo.com.pl.

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. i dane porównawcze na 31 grudnia 2022 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzona jest działalność („waluta funkcjonalna”). Dane finansowe prezentowane są w złotych polskich, która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki, w zakrę-

gleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

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. Kapitał obrotowy netto (aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) dla Spółki Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2023 r. jest na ujemnym poziomie w wysokości 110 mln zł. Jednak Zarząd Spółki nie widzi zagrożeń dla kontynuacji działalności, ponieważ stabilność Spółki należy rozpatrywać z uwzględnieniem sytuacji w Grupie Echo Investment czyli wraz ze spółkami zależnymi, przez które realizowana jest znaczna część działalności, a także z uwzględnieniem możliwych dystrybucji zysków ze spółek zależnych do Echo Investment S.A.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres połowy roku zakończony 30 czerwca 2023 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 20 września 2023 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

02

Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi

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

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

Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w pierwszej połowie 2023 r. [tys. PLN]

Przedmiot umowy — zobowiązanie Echo Investment S.A.	Kontrahent — inwestor	Wartość transakcji
Wsparcie procesu deweloperskiego	Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	1 560
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	1 039
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Echo - Arena Sp. z o.o.	2 473
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Echo - Arena Sp. z o.o.	1 751
Zarządzanie w fazie przygotowania i realizacji inwestycji	5th Inwestycje 8 Sp. z o.o.	1 135
Współpraca strategiczna	Archicom S.A.	4 903
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Elektrownia RE Sp. z o.o.	2 168
Wsparcie procesu deweloperskiego	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	2 289
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	1 590
Pośrednictwo sprzedaży	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	5 336
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	12 - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. S.K.A.	1 883
Zarządzanie nieruchomościami	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	1 042
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	1 882

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2023 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	30 961	13 694	630 139	15 961	28 922
- handlowe	30 961	13 694	19 410	-	474
- pożyczki	-	-	610 729	15 961	28 448
- obligacje	-	-	-	-	-
- zaliczki	-	-	-	-	-
Jednostki współkontrolowane	12 396	54	312 991	1 853	-
- handlowe	12 396	54	2 654	1 853	-
- pożyczki	-	-	310 337	-	-
Właściciele	-	9 272	-	-	-
- handlowe	-	9 272	-	-	-
Zarząd Spółki	-	-	-	-	6 852
- handlowe	-	-	-	-	-
- program motywacyjny	-	-	-	-	6 852
Razem	43 357	23 019	943 130	17 814	35 774

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązаныmi na 30 czerwca 2023 r. jego wartość wyniosła 17 814 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	281 698	22 194	863 062	27 638	72 452
- handlowe	281 698	22 194	32 898	175	-
- pożyczki	-	-	766 007	27 429	57 576
- obligacje	-	-	64 157	34	-
- zaliczki	-	-	-	-	-
- rezerwa opcyjna z tytułu bonusu opartego na akcjach	-	-	-	-	14 876
Jednostki współkontrolowane	26 510	2	311 865	2 322	-
- handlowe	26 510	2	7 880	2 322	-
- pożyczki	-	-	303 985	-	-
Właściciele	-	18 540	-	-	-
- handlowe	-	18 540	-	-	-
Zarząd Spółki	-	-	-	-	4 330
- handlowe	-	-	-	-	-
- program motywacyjny	-	-	-	-	4 330
Razem	308 208	40 736	1 174 927	29 960	76 782

03

Metody ustalania wyniku finansowego

Metody ustalania wyniku finansowego na 30 czerwca 2023 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2022 r.,

opisane są w części 3 punkt 4 informacji o sprawozdaniu finansowym Spółki.

04

Szacunki Zarządu Spółki

Szacunki zarządu spółki na 30 czerwca 2023 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2022 r., opisane są w części 3 punkt 5 informacji o sprawozdaniu finansowym Spółki.

05

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

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

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

(zatwierdzone w UE 16 grudnia 2020 r.)

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

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

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

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

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

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

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później. Spółka udziela gwarancje dobrego wykonania, które chodzą w zakresie MSSF 17. Zarząd przeprowadził analizę i ocenił, że zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy

(opublikowano dnia 7 maja 2021 r.)

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

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za pierwsze półrocze 2023 r.

06

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

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

Zmiany do MSR 1

„Prezentacja sprawozdań finansowych” — Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe

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

Zmiany do MSSF 16

„Leasing” — zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego

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

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

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

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu 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.

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

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

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

Spółka udziela gwarancji dobrego wykonania, które mogą wchodzić w zakres MSSF 17. Zarząd jest w trakcie analizy i oceny potencjalnych zmian traktowaniu tych gwarancji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

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

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

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

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

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

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

Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie pozostałych standardów i interpretacji będzie wpływać na jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę politykę rachunkowości.

07

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Znaczące dla Echo Investment S.A. wydarzenia po dacie bilansowej zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w części „Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej”.

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

20 września 2023 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



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

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 20 września 2023 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment