

2023

Jednostkowy Raport Roczny Echo Investment S.A.



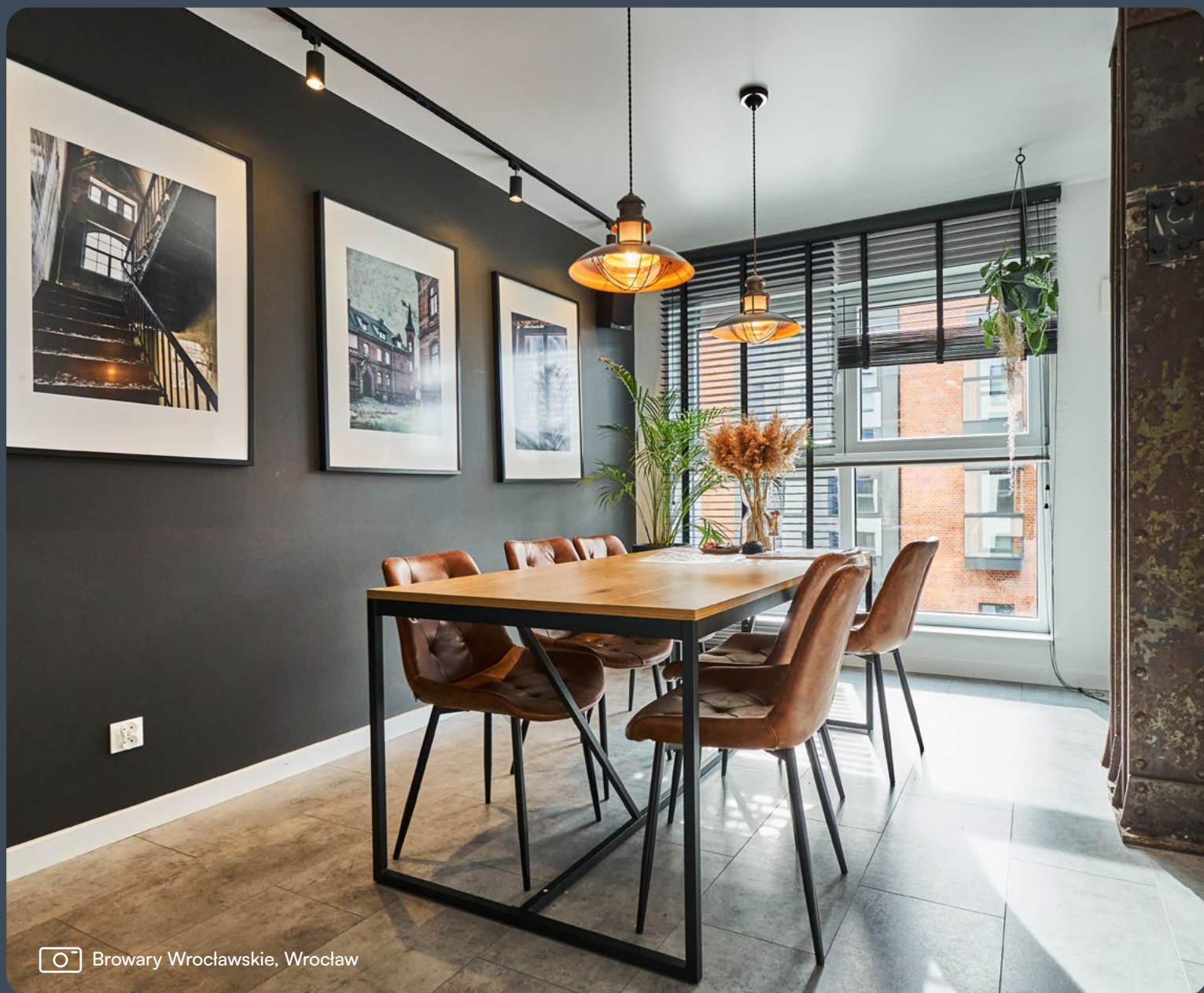
 CitySpace w MidPoint71, Wrocław

ECHO
investment

Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2023 r.	3
O Echo Investment S.A.	4
Informacje o sprawozdaniu finansowym	4
CZĘŚĆ 1	6
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Jednostkowy rachunek zysków i strat	9
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	10
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	11
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
CZĘŚĆ 2	14
Noty objaśniające	14
Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej	15
Noty objaśniające do jednostkowego rachunku zysków i strat	75
Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych	87
CZĘŚĆ 3	91
Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki	91
01. Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 r.	92
02. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	93
03. Podstawowe zasady rachunkowości	95
04. Metody ustalania wyniku finansowego	104
05. Szacunki Zarządu Spółki	106
06. Zarządzanie ryzykiem finansowym	108
07. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	114
08. Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi	115
09. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	117
10. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	120
11. Umowy z firmą audytorską	123
CZĘŚĆ 4	125
Oświadczenie Zarządu	125
Kontakt	127

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2023 r.



O Echo Investment S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Echo Investment S.A. jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami. Echo Investment S.A. (zwana dalej „Echo” lub „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, zostało zarejestrowane w Kielcach 23 lipca 1992 r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem

0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIG-Nieruchomości. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzona jest działalność („waluta funkcjonalna”). Dane finansowe prezentowane są w złotych polskich, która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem echo.com.pl.

Założenie kontynuacji działalności

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

Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi wynosi 285 mln zł. Jednak Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia 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 sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 27 marca 2024 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

CZĘŚĆ 1



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1	182	4 807
Rzeczowe aktywa trwałe	2	20 591	41 952
Nieruchomości inwestycyjne		445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	3	1 853 828	1 551 065
Długoterminowe aktywa finansowe	4	11 115	12 409
Udzielone pożyczki	5	643 423	502 672
Pochodne instrumenty finansowe	6	-	26 251
Należności z tytułu leasingu	7	31 266	38 546
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		2 560 850	2 178 147
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	138 108	119 441
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	3 967	2 154
Należności z tytułu pozostałych podatków	9	-	1 183
Należności handlowe i pozostałe	9	82 413	69 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4	-	64 157
Udzielone pożyczki	5	104 741	567 908
Pochodne instrumenty finansowe	6	9 392	-
Inne aktywa finansowe	10	3 534	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	101 552	116 073
		443 707	940 098
Aktywa razem		3 004 557	3 118 245

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	11	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	11	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	11	305 589	296 169
Zaliczka na poczet dywidendy		(50 000)	(50 000)
Zysk netto		50 254	100 212
		1 030 773	1 071 311
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	1 190 051	1 161 537
- w tym od jednostek zależnych		120 591	57 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	4 627	12 396
Otrzymane kaucje i zaliczki	12	2 988	2 737
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	44 895	65 353
Pochodne instrumenty finansowe	12	-	-
Zobowiązania pozostałe	12	2 176	4 558
		1 244 737	1 246 581
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	589 068	606 851
- w tym od jednostek zależnych		22 394	150 913
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	13	105	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13	1 220	1 831
Zobowiązania handlowe	13	36 646	20 137
Otrzymane kaucje i zaliczki	13	45 302	9 788
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	23 139	30 793
Rezerwy krótkoterminowe	14	9 273	11 928
Zobowiązania pozostałe	13	24 294	119 020
		729 047	800 353
Kapitał własny i zobowiązania, razem		3 004 557	3 118 245

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	16	132 748	353 735
Koszt własny sprzedaży	17	(74 228)	(237 673)
Zysk brutto ze sprzedaży		58 520	116 062
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	17	(15 562)	(22 844)
Koszty sprzedaży	17	(12 539)	(18 698)
Koszty ogólnego zarządu	17	(94 284)	(73 599)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	18	230 651	283 816
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		47 115	83 984
Pozostałe koszty operacyjne	18	(9 456)	(30 590)
Zysk operacyjny		157 330	254 147
Przychody finansowe	19	226	749
Koszty finansowe	19	(155 298)	(159 969)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	20	14 572	6 691
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	20	24 925	(1 906)
Zysk brutto		41 755	99 712
Podatek dochodowy	21	8 499	500
Zysk netto		50 254	100 212
Zysk netto		50 254	100 212
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,12	0,24
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,12	0,24

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów [tys. PLN]

	Nota	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Zysk netto		50 254	100 212
Całkowity dochód		50 254	100 212
Całkowite dochody na jedną akcję zwykłą		0,12	0,24

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przypadające akcjonariuszom 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*	11	-	-	40 792	50 000	(90 792)	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty**	11	-	-	(40 792)	(50 000)		(90 792)
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	50 254	50 254
Zmiany razem		-	-	9 420	-	(49 958)	(40 538)
Stan na 31 grudnia 2023 r.		20 635	704 295	305 589	(50 000)	50 254	1 030 773
Stan na 1 stycznia 2022 r.		20 635	704 295	413 912	(14 000)	27 842	1 152 684
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	13 842	14 000	(27 842)	-
Dywidenda wypłacona	11	-	-	(90 793)	-	-	(90 793)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	11	-	-	(40 792)	(50 000)	-	(90 792)
Zysk (strata) netto danego okresu		-	-	-	-	100 212	100 212
Zmiany razem		-	-	(117 743)	(36 000)	72 370	(81 373)
Stan na 31 grudnia 2022 r.		20 635	704 295	296 169	(50 000)	100 212	1 071 311

* Zgodnie z uchwałą ZWZA EI SA wypłaciło akcjonariuszom dywidendę w wysokości 90 791 928,04 zł, co stanowiło kwotę 0,22 zł na jedną akcję. Zaliczka Dywidenda w kwocie 90 791 928,04 zł została wypłaconą przez Spółkę 2 lutego 2023 r.

** 5 października 2023 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022. Zaliczka dywidendowa wyniosła 90 791 928,04 zł tj. 0,22 na 1 akcję i została wypłacona przez Spółkę 10 listopada 2023 r.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	41 755	99 712
II. Korekty	(84 296)	(93 457)
Amortyzacja	8 112	10 024
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(21 425)	1 889
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(66 699)	(133 421)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(10 774)	27 556
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	1 403	(82)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	5 087	577
III. Zmiana kapitału obrotowego :	5 777	(43 123)
Zmiana stanu rezerw	(2 015)	4 072
Zmiana stanu zapasów	(13 384)	157 649
Zmiana stanu należności	(13 236)	15 884
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	34 412	(223 132)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	-	2 404
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(36 764)	(36 868)
V. Podatek dochodowy zapłacony	(1 852)	(3 718)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(38 616)	(40 586)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 236 372	910 253
Z aktywów finansowych, w tym:	1 236 372	910 253
a) w jednostkach powiązanych	1 236 372	910 253
- zbycie aktywów finansowych	43 480	47 000
- dywidendy i udziały w zyskach	182 843	170 108
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	956 953	649 739
- odsetki	53 096	43 406
II. Wydatki	(919 948)	(357 176)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(57)	(6 705)
Na aktywa finansowe, w tym:	(648 916)	(213 721)
a) w jednostkach powiązanych	(648 916)	(213 721)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
- nabycie aktywów finansowych	-	(17)
- udzielone pożyczki	(648 916)	(213 704)
Inne wydatki inwestycyjne	(270 975)	(136 750)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	316 424	553 077
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	301 773	233 234
Kredyty i pożyczki	-	822
Emisja dłużnych papierów wartościowych	290 000	225 000
Inne wpływy finansowe	11 773	7 412
II. Wydatki	(590 568)	(703 891)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(181 584)	(90 792)
Splaty kredytów i pożyczek	(50 317)	(166 712)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(180 342)	(301 410)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	(144)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(10 563)	(13 221)
Odsetki	(161 403)	(120 244)
Inne wydatki finansowe	(6 359)	(11 368)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(288 795)	(470 657)
Przepływy pieniężne netto razem	(10 987)	41 834
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(10 987)	41 834
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	116 073	74 239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	105 086	116 073

CZĘŚĆ 2

Noty objaśniające



Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

Wartości niematerialne [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	182	770
- oprogramowanie komputerowe	179	770
Wartości niematerialne w budowie	-	4 037
Wartości niematerialne razem	182	4 807

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finan-

sowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na dzień 31 grudnia 2023 r.

NOTA 1B

Zmiana wartości niematerialnych wg grup rodzajowych [tys. PLN]

Za okres od 1.01.2023 — 31.12.2023	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne warto- ści, w tym:	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	Wartości niematerialne - razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	8 754	8 754	-	8 754
Zwiększenia	3	-	3	3
- z tytułu zakupu	3	-	3	3
- z tytułu inwentaryzacji	-	-	-	-
Zmniejszenia	(1 223)	(1 223)	-	(1 223)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	-
- z tytułu aportu	(1 223)	(1 223)	-	(1 223)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	7 534	7 531	3	7 534
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(7 984)	(7 984)	-	(7 984)
Amortyzacja za okres	632	632	-	632
- planowana	(527)	(527)	-	(527)
- z tytułu aportu	1 159	1 159	-	1 159
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(7 352)	(7 352)	-	(7 352)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	182	179	3	182

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50 proc., amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu

Zmiana wartości niematerialnych wg grup rodzajowych [tys. PLN]

Za okres od 1.01.2022 — 31.12.2022	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	Wartości niematerialne - razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	12 562	9 852	2 710	12 562
Zwiększenia	374	374	-	374
- z tytułu zakupu	374	374	-	374
- z tytułu likwidacji	-	-	-	-
Zmniejszenia	(4 182)	(1 472)	(2 710)	(4 182)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	-
- z tytułu inwentaryzacji	(4 182)	(1 472)	(2 710)	(4 182)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	8 754	8 754	-	8 754
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(10 943)	(9 149)	(1 794)	(10 943)
Amortyzacja za okres	2 959	1 165	1 794	2 959
- planowana	(1 214)	(1 214)	-	(1 214)
- z tytułu inwentaryzacji	4 173	2 379	1 794	4 173
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(7 984)	(7 984)	-	(7 984)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	770	770	-	770

NOTA 2A

Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Środki trwałe, w tym:	20 591	41 952
- grunty	-	88
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 613	32 917
- urządzenia techniczne i maszyny	453	22
- środki transportu	3 008	7 102
- inne środki trwałe	517	1 823
Środki trwałe w budowie	-	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	20 591	41 952

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

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

Za okres od 1.01.2023 — 31.12.2023	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	100	46 239	1 947	12 498	5 349	66 133
Zwiększenia	-	2 711	462	495	-	3 668
— z tytułu zakupu	-	-	462	-	-	462
— z tytułu leasingu	-	2 711	-	495	-	3 206
Zmniejszenia	(100)	(19 998)	(279)	(5 262)	(1 709)	(27 348)
— z tytułu likwidacji	-	(2 421)	-	-	-	(2 421)
— z tytułu aportu	(100)	(17 577)	(269)	(3 701)	(1 677)	(23 324)
— z tytułu leasingu	-	-	-	(1 246)	-	(1 246)
— z tytułu sprzedaży	-	-	(10)	(315)	(32)	(357)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	28 952	2 130	7 731	3 640	42 453
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(12)	(13 322)	(1 925)	(5 396)	(3 526)	(24 181)
Amortyzacja za okres	(1)	(4 864)	(21)	(1 254)	(297)	(6 437)
— z tytułu amortyzacji	(1)	(455)	(27)	-	(330)	(813)
— z tytułu sprzedaży	-	-	6	315	33	354
— z tytułu leasingu	-	(4 409)	-	(1 569)	-	(5 978)
— z tytułu likwidacji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	13	5 847	269	1 927	700	8 756
— z tytułu leasingu	-	-	-	-	-	-
— z tytułu likwidacji	-	969	-	-	-	969
— z tytułu aportu	13	4 878	269	1 927	700	7 787
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(12 339)	(1 677)	(4 723)	(3 123)	(21 862)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	16 613	453	3 008	517	20 591
— w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	13 941	-	3 008	-	16 949

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	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 inwentaryzacji	-	(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 inwentaryzacji	-	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

NOTA 3A

Udziały i akcje [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnie kontrolowanych		
— w jednostkach zależnych	1 552 382	1 322 602
— w jednostkach wspólnie kontrolowanych	301 446	228 463
Udziały lub akcje razem	1 853 828	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 niezastąpieniem przesłanki, na 31 grudnia 2023 r. Spółka nie przeprowadziła testu na utratę wartości Archicom.

NOTA 3B

Zmiana stanu udziałów i akcji [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Stan na początek okresu, w tym:	1 551 065	1 487 983
— akcje i udziały	1 551 065	1 487 983
Zwiększenia	366 530	115 063
— z tytułu zakupu udziałów	57	16
— z tytułu podwyższenia kapitału	366 473	115 047
Zmniejszenia	(63 767)	(51 981)
— z tytułu sprzedaży udziałów	-	(1 251)
— z tytułu obniżenia kapitału	(32 620)	(47 000)
— z tytułu likwidacji spółki	(4 071)	(2 894)
— z tytułu aportu	(2 494)	-
— z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(24 582)	(836)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 853 828	1 551 065
— akcje i udziały	1 945 726	1 619 641
— z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(91 898)	(68 576)

Zmiana stanu udziałów i akcji w 2023 r.

Nabycie udziałów

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
DKRA Sp. z o.o.	57

Podwyższenie kapitału

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
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
R4R Poland Sp. z o.o.	2 475
Rosehill Investments Sp. z o.o.	70 508
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	100 000

Likwidacja

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	-
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	-
Projekt Echo - 128 Sp. z o.o. w likwidacji	-
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	-
Projekt Echo - 112 Sp. z o.o. w likwidacji	-
Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	1
Projekt 1 - GE Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	3 928
Kielce - GE Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	142

Odpis aktualizujący wartość udziałów

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
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.	248
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	60
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	21
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	26
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	26
Selmer Investments Sp. z o.o.	21
Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A.	64
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	38

Aport

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Archicom S.A.	(2 494)

Obniżenie wkładu

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt Echo - 136 Sp.k.	32 620

1 sierpnia 2023 r. Echo Investment S.A. (Echo) zawarło ze spółką Archicom S.A. (Spółka) umowy:

1. umowę objęcia 22 825 700 (słownie: dwadzieścia dwa miliony osiemset dwadzieścia pięć tysięcy i siedemset) akcji zwykłych imiennych serii C1, C2, C3, C4, C5 w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł (słownie: dziesięć złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej 228 257 000 zł (słownie: dwieście dwadzieścia osiem milionów dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) za cenę emisyjną w wysokości 36,34 (słownie: trzydzieści sześć i 34/100) złotych za każdą akcję w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie wyodrębniony zespół składników materialnych i niematerialnych, obejmującej segment mieszkaniowy działalności Echo, nazwany organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.” („Aport”), którego wartość, zgodnie z wyceną przygotowaną przez Grant Thornton Frąckowiak P.S.A. na 31 marca 2023 r. wynosi 829 487 384 (słownie: osiemset dwadzieścia dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery) złote, w drodze subskrypcji prywatnej; oraz
2. umowę przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz Spółki, obejmującej majątek i działalność segmentu mieszkaniowego Echo, wyodrębnionego organizacyjnie jako „Pion Biznesu Mieszkaniowego Echo Investment S.A.”, o której mowa w uchwale nr 3/ VII/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii C1, C2, C3, C4, C5 w ramach subskrypcji prywatnej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii C1, C2, C3, C4, C5, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C1, C2, C3, C4, C5.

Spółka jest spółką zależną Echo, w której Echo posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 20 481 901 akcji reprezentujących łącznie ok. 79,79 proc. kapitału zakładowego. Transakcja związana z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w zamian za Aport w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz Spółki jest zgodna z interesem Spółki i jej akcjonariuszy niebędących podmiotami powiązanymi, w tym akcjonariuszy mniejszościowych. Dzięki transakcji, każda ze spółek będzie miała możliwość wyspecjalizowania się w swoim sektorze branży deweloperskiej, w celu maksymalizacji korzyści ekonomicznych wynikających z takiej specjalizacji. Wniesienie do Spółki Aportu jest działaniem w interesie Spółki oraz przyczyni się do: istotnego zwiększenia zasobu terenów inwestycyjnych Spółki bez konieczności angażowania środków pieniężnych Spółki, poprawy pozycji konkurencyjnej Spółki, rozwoju jej potencjału ludzkiego oraz know-how, optymalizacji kosztów bieżącej działalności gospodarczej Spółki.

Pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości prawa poboru akcji serii C1, C2, C3, C4, C5 i ich zaoferowanie za zapłatą proponowanej ceny emisyjnej leży w interesie Spółki i nie jest sprzeczne z interesem akcjonariuszy Spółki. Zaoferowanie akcji w trybie subskrypcji prywatnej i pokrycie ich Aportem umożliwi Spółce ekspansję geograficzną prowadzonej działalności oraz przyczyni się do powstania pozytywnych skutków ekonomicznych, wśród których należy w szczególności wymienić: (i) istotne zwiększenie zasobu terenów inwestycyjnych pozostających do dyspozycji Spółki, bez jednoczesnego angażowania środków pieniężnych; (ii) istotne wzmocnienie sytuacji majątkowej Spółki, a w konsekwencji jej potencjału inwestycyjnego; (iii) poprawę pozycji konkurencyjnej Spółki poprzez wzrost skali działalności Spółki, dywersyfikację geograficzną tej działalności oraz poprawę kondycji finansowej i potencjału inwestycyjnego; (iv) rozwój potencjału ludzkiego i wymianę know-how; (v) optymalizacją kosztów stałych prowadzonej działalności w związku z powstaniem efektu skali. Jednocześnie, przy obecnych realiach rynkowych nabycie pakietu nieruchomości o porównywalnej do Aportu wartości komercyjnej (uwzględniając atrakcyjność położenia, parametry możliwej zabudowy inwestycyjnej, potencjał zysku) w zamian za ekwiwalent gotówkowy byłoby niezwykle trudne, ze względu na wielką rzadkość występowania na rynku porównywalnych ofert sprzedaży tak dużego pakietu nieruchomości oraz znaczne zaangażowanie środków pieniężnych, które trzeba by wydatkować w celu pozyskania takich nieruchomości. Co więcej, nabycie analogicznego pakietu nieruchomości byłoby procesem długotrwałym i skomplikowanym i musiałoby odbywać się partiami.

Transakcja została zrealizowana na warunkach rynkowych z uwzględnieniem interesu Spółki oraz jej akcjonariuszy mniejszościowych. W celu ustalenia ceny emisyjnej na potrzeby emisji akcji serii C1, C2, C3, C4, C5, na jednakowych zasadach i przez tego samego biegłego tj. Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna, zostały sporządzone na dzień 31 marca 2023 r. wyceny Spółki oraz Aportu. Wycena Spółki wykazała wysokość ceny emisyjnej jednej akcji serii C1, C2, C3, C4, C5 na poziomie 36,34 (słownie: trzydzieści sześć i 34/100) złotych, która to cena jest znacząco wyższa od obecnego kursu giełdowego akcji Spółki (tj. 27,60 zł na 31 lipca 2023 r.). Cena emisyjna akcji przewyższa aktualną wartość rynkową akcji Spółki. Z tego względu, emisja akcji za proponowaną powyżej cenę realizuje zarówno interes Spółki jak i interes akcjonariuszy mniejszościowych. Spółka uzyskuje bowiem majątek znacznej wartości bez konieczności pozyskiwania finansowania i dokonywania nakładów z majątku Spółki. Akcjonariusze mniejszościowi mają natomiast możliwość nabycia akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych po cenie niższej niż proponowana cena emisyjna akcji nowej emisji serii C1, C2, C3, C4, C5.

Zastawy na udziałach i akcjach

Tytuł zastawu	Spółka, której akcje lub udziały zostały zastawione	Wartość zastawu	
		[mln PLN]	[mln EUR]
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo - 130 Sp. z o.o. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.		67
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo - 130 Sp. z o.o. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	20	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Stranraer Sp. z o.o.	36	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Stranraer Sp. z o.o.	130	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	36	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	130	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Cornwall Investments Sp. z o.o.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Cornwall Investments Sp. z o.o.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Cornwall Investments Sp. z o.o.	11	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	11	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Echo Arena Sp. z o.o.		98
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Echo Arena Sp. z o.o.	133	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Rosehill Investments Sp. z o.o. przez CBRE Loan Services	Rosehill Investments Sp. z o.o.		16
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Rosehill Investments Sp. z o.o. przez CBRE Loan Services	Rosehill Investments Sp. z o.o.		99
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej R4R Poland Sp. z o.o. przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju	R4R Poland Sp. z o.o.		119

Zabezpieczenia kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Santander Bank Polska S.A. i Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. Sp.K. przez PKO Bank Polski S.A. na udziałach wygasły i nie mają wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej i rachunek zysków i strat Spółki.

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 023	-		-	199 023	99,99%	99,99%	brak
2	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(5 063)		(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
3	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	(160)		(160)	-	99,95%	99,95%	brak
4	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-		-	189 018	100,00%	100,00%	brak
5	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	1 702	(52)	(1 650)	(1 702)	-	100,00%	100,00%	brak
6	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	dział. rachunkowo - księgową	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
7	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	(2 396)	(65)	(2 461)	8	99,95%	99,95%	brak
8	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	1 008	(1 008)		(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak
9	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
10	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
11	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)		(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
12	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	576	(117)	(37)	(154)	422	99,95%	99,95%	brak
13	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	130 909	-		-	130 909	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
14	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	17 665				17 665	99,95%	99,95%	brak
15	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-		-	63 753	100,00%	100,00%	brak
16	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	(2 621)		(2 621)	15 535	100,00%	100,00%	brak
17	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 129)		(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak
18	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	(97)		(97)	-	99,80%	99,80%	brak
19	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	(11)		(11)	-	100,00%	100,00%	brak
20	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	125	(65)	(60)	(125)	-	100,00%	100,00%	brak
21	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	2 947	(197)	(2 488)	(2 685)	262	99,00%	99,00%	brak
22	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(50)		(50)	-	100,00%	100,00%	brak
23	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	46 050	-		-	46 050	100,00%	100,00%	brak
24	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak
25	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-		-	50 050	100,00%	100,00%	brak
26	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-		-	49 050	100,00%	100,00%	brak
27	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 100	(100)		(100)	1 000	99,95%	99,95%	brak
28	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 406	(1 406)		(1 406)	-	99,83%	99,83%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
29	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	461	(31)	(430)	(461)	-	99,83%	99,83%	brak
30	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	424	(424)		(424)	-	100,00%	100,00%	brak
31	Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	151	(131)	(21)	(152)	(1)	100,00%	100,00%	brak
32	Projekt Echo - 122 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	779	(779)		(779)	-	100,00%	100,00%	brak
33	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	99,83%	99,83%	brak
34	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)		(31)	10	100,00%	100,00%	brak
35	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	151	(31)	(120)	(151)	-	100,00%	100,00%	brak
36	Villea investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
37	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	162	(141)	(21)	(162)	-	100,00%	100,00%	brak
38	Selmer Investments Sp.k.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	15	(15)		(15)	-	100,00%	100,00%	brak
39	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	12	(12)		(12)	-	100,00%	100,00%	brak
40	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
41	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	137	(137)		(137)	-	100,00%	100,00%	brak
42	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	poz. działalność związana z udostęp. pracowników	20 087	(937)	(19 150)	(20 087)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
43	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	82				82	100,00%	100,00%	brak
44	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	155	(5)	(150)	(155)	-	100,00%	100,00%	brak
45	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	99,90%	99,99%	brak
47	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 006				15 006	99,99%	99,99%	brak
48	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
49	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
50	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
51	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
52	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27 125				27 125	100,00%	100,00%	brak
53	RPGZ Sp. z o.o.	Kraków	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	21				21	100,00%	100,00%	brak
54	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430	-		-	3 430	99,95%	99,95%	brak
55	Symetris - PE - 131 Sp.k.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	(6)		(6)	-	99,99%	99,99%	brak
56	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
57	Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	96	(6)	(90)	(96)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
58	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	96	(57)		(57)	39	100,00%	100,00%	brak
59	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	96	(6)		(6)	90	100,00%	100,00%	brak
60	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	156	(58)	(26)	(84)	72	100,00%	100,00%	brak
61	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	106	(57)	(26)	(83)	23	100,00%	100,00%	brak
62	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	działalność firm centralnych i holdingów, z wył. holdingów finansowych	432 954				432 954	100,00%	100,00%	brak
63	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	4 004	(561)	(248)	(809)	3 195	99,99%	99,99%	brak
64	Archicom S.A.	Wrocław	działalność firm centralnych i holdingów, z wył. holdingów finansowych	271 209				271 209	39,02%	35,28%	brak
				1 627 063	(50 099)	(24 582)	(74 681)	1 552 382			
Akcje / udziały w podmiotach współkontrolowane											
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	282 571	(17 217)		(17 217)	265 354	30,00%	30,00%	brak
2	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2				2	30,00%	30,00%	brak
3	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	36 090				36 090	30,00%	30,00%	brak
				318 663	(17 217)	-	(17 217)	301 446			
Akcje / udziały w jednostkach podporządkowanych razem				1 945 726	(67 316)	(24 582)	(91 898)	1 853 828			

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

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik za okres bieżący i porównawczy w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wysokości 24 582 tys. zł. na 31 grudnia 2023 r. (829 tys. zł. 31.12.2022).

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

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH											
1	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 022	-		-	199 022	99,99%	99,99%	brak
2	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(5 063)		(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
3	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	(134)	(26)	(160)	-	99,95%	99,95%	brak
4	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-		-	189 018	100,00%	100,00%	brak
5	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadz. dział. gosp. i zarządzania	52	(52)		(52)	-	100,00%	100,00%	brak
6	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	153	(11)		(11)	142	99,95%	99,95%	brak
7	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	dział.rachunkowo - księgową	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
8	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	(2 367)	(29)	(2 396)	73	99,95%	99,95%	brak
9	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	1 008	(1 008)		(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak
10	Echo - Opolska Biznes Park Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	285	(285)		(285)	-	100,00%	100,00%	brak
11	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
12	Echo -Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
13	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
14	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	100,00%	100,00%	brak
15	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)		(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
16	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	576	(86)	(31)	(117)	459	99,95%	99,95%	brak
17	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	130 909	-	-	-	130 909	100,00%	100,00%	brak
18	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	17 665	-	-	-	17 665	99,95%	99,95%	brak
19	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-	-	-	63 753	100,00%	100,00%	brak
20	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)	-	(76)	18	99,90%	99,90%	brak
21	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	(2 621)	-	(2 621)	15 535	100,00%	100,00%	brak
22	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	16	-	-	-	16	100,00%	100,00%	brak
23	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 129)	-	(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak
24	Projekt Echo 99 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	(97)	-	(97)	-	99,80%	99,80%	brak
25	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	4 007	(78)	-	(78)	3 929	99,95%	99,95%	brak
26	Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	(11)	-	(11)	-	100,00%	100,00%	brak
27	Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	125	(65)	-	(65)	60	100,00%	100,00%	brak
28	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	197	(197)	-	(197)	-	99,00%	99,00%	brak
29	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	-	-	-	25	100,00%	100,00%	brak
30	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(50)	-	(50)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
31	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	46 050	-	-	-	46 050	100,00%	100,00%	brak
32	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
33	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-	-	-	50 050	100,00%	100,00%	brak
34	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-	-	-	49 050	100,00%	100,00%	brak
35	Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	poz. finan. dział. usługowa, z wyłąc. ubezpiecz. I funduszy emerytalnych	1	-	-	-	1	99,90%	99,90%	brak
36	Projekt Echo 111 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 100	(100)	-	(100)	1 000	99,95%	99,95%	brak
37	Projekt Echo 112 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)	-	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
38	Projekt Echo 113 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	279	(279)	-	(279)	-	100,00%	100,00%	brak
39	Projekt Echo 115 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 406	(1 406)	-	(1 406)	-	99,83%	99,83%	brak
40	Projekt Echo 116 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)	-	(31)	-	99,83%	99,83%	brak
41	Projekt Echo 120 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	424	(424)	-	(424)	-	100,00%	100,00%	brak
42	Projekt Echo 121 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	151	(31)	(100)	(131)	20	100,00%	100,00%	brak
43	Projekt Echo 122 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	779	(779)	-	(779)	-	100,00%	100,00%	brak
44	Projekt Echo 123 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-	-	-	5	99,83%	99,83%	brak
45	Projekt Echo 127 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)	-	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt Echo 128 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)	-	(31)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
47	Projekt Echo 130 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)		(31)	10	100,00%	100,00%	brak
48	Projekt Echo 131 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	307	(307)		(307)	-	100,00%	100,00%	brak
49	Projekt Echo 135 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
50	Projekt Echo 136 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
51	Projekt Echo 137 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
52	Projekt Echo 136 Sp. z o. o Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37 006	-		-	37 006	99,00%	99,00%	brak
53	Villea investments Sp. z o .o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
54	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	162	(12)	(129)	(141)	21	100,00%	100,00%	brak
55	Selmer Investments Sp.k.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	15	(15)		(15)	-	100,00%	100,00%	brak
56	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	12	(12)		(12)	-	100,00%	100,00%	brak
57	Gosford Investments Sp.z o.o	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
58	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
59	Doxent Investments Sp.z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
60	City Space - GP Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	137	(137)		(137)	-	100,00%	100,00%	brak
61	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	poz. działalność związana z udostępn. pracowników	937	(937)		(937)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
62	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
63	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
64	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	82				82	100,00%	100,00%	brak
65	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp. i zarządza.	5	(5)		(5)	-	100,00%	100,00%	brak
66	Elektrownia RE Sp.z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
66	Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	99,90%	99,99%	brak
67	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 006				15 006	99,99%	99,99%	brak
68	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
68	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
69	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
70	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
70	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27 125				27 125	100,00%	100,00%	brak
71	RPGZ Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja projektów budow. związanych z wznosze. budynków	21				21	100,00%	100,00%	brak
72	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430			-	3 430	99,95%	99,95%	brak
73	SYMETRIS - PE-131 Sp.k.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6		(6)	(6)	-	99,99%	99,99%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
74	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6				6	99,99%	99,99%	brak
75	Projekt Echo 140 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
76	Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
77	Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	96	(6)	(51)	(57)	39	100,00%	100,00%	brak
78	Projekt Echo 143 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	96	(6)		(6)	90	100,00%	100,00%	brak
79	Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	156	(6)	(52)	(58)	98	100,00%	100,00%	brak
80	Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	106	(6)	(51)	(57)	49	100,00%	100,00%	brak
81	DKR Echo Invest S.A.	Kielce	działalność firm centralnych i holdingów, z wył. holdingów finansowych	76 926				76 926	100,00%	100,00%	brak
82	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	działalność firm centralnych i holdingów, z wył. holdingów finansowych	355 971				355 971	100,00%	100,00%	brak
83	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	4 004	(207)	(354)	(561)	3 443	99,99%	99,99%	brak
				1 373 961	(50 530)	(829)	(51 359)	1 322 602			
Akcje / udziały w podmiotach współkontrolowane											
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	212 063	(17 217)		(17 217)	194 846	30,00%	30,00%	brak
2	Projekt Echo 138 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2				2	30,00%	30,00%	brak
3	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	33 615				33 615	30,00%	30,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
				245 680	(17 217)	-	(17 217)	228 463			
	Akcje / udziały w jednostkach podporządkowanych razem			1 619 641	(67 747)	(829)	(68 576)	1 551 065			

NOTA 4

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
W pozostałych jednostkach	7 965	1 549
RMK - ubezpieczenie	1 655	1 549
program motywacyjny	6 310	-
W jednostkach zależnych	3 150	75 017
obligacje	-	64 157
- krótkoterminowe	-	64 157
należności za sprzedaż udziałów i zaliczki na podwyższenie kapitału	3 150	10 860
Aktywa finansowe razem	11 115	76 566
- długoterminowe	11 115	12 409
- krótkoterminowe	-	64 157

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

NOTA 5

Udzielone pożyczki [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki długoterminowe		
W jednostkach zależnych	379 923	198 099
W jednostkach wspólnie kontrolowanych	263 500	303 985
W pozostałych jednostkach	-	588
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	643 423	502 672
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
W jednostkach zależnych	104 741	567 908
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	104 741	567 908
Udzielone pożyczki razem	748 164	1 070 580

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 zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom 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 31 grudnia 2023 r. w wysokości 2 097 tys. zł. i na 31 grudnia 2022 r. w wysokości 2 943 tys. zł.

NOTA 5A

Udzielone pożyczki — struktura walutowa [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki długoterminowe		
W walucie polskiej	643 423	453 120
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	49 552
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	643 423	502 672
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
W walucie polskiej	104 741	425 826
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	142 082
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	104 741	567 908
Udzielone pożyczki razem	748 164	1 070 580

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 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.	80 580	stopa stała	31.03.2031
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
DKRA Sp. z o.o.	535	Wibor 3M + marża	22.04.2026
Strood Sp. z o.o.*	58 978	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Fianar Investments Sp. z o.o.*	6 925	Wibor 3M + marża	30.09.2025
DKRA Echo Sp. z o.o.*	53 450	Wibor 3M + marża	13.04.2026
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	25 390	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Villea Investments Sp. z o.o.	74 425	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	8 366	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Pożyczki bez odsetek i odpisów	552 409		
odsetki	100 925		
odpisy	(9 911)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	643 423		

* Pożyczki udzielone w 2023 r.

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Space Management Sp. z o.o. *	500	Wibor 3M + marża	30.06.2024
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.*	93 461	Wibor 3M + marża	31.12.2024
Elektrownia Sp. z o.o.*	1 619	Wibor 3M + marża	30.06.2024
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	4 050	Wibor 3M + marża	31.12.2024
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	687	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki bez odsetek i odpisów	100 317		
odsetki	10 598		
odpisy	(6 174)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	104 741		

* Pożyczki udzielone w 2023 r.

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

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 Echo 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.	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 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 6

Pochodne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Interest Rate Swap	9 392	26 251
Pochodne Instrumenty finansowe razem	9 392	26 251
- długoterminowe	-	26 251
- krótkoterminowe	9 392	-

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 zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych. W Spółce stosowany jest trzypoziomowy poziom hierarchii:

Poziom 1 — wartość godziwa oparta jest o ceny giełdowe (niekorygowane) oferowane za identyczne aktywa lub zobowiązania na aktywnych rynkach.
Poziom 2 — wartość godziwa ustalana jest na bazie wartości obserwowanych na rynku, jednakże niebędących bezpośrednim kwotowaniem rynkowym (np. ustalone są przez odniesienie bezpośrednie lub pośrednie do podobnych instrumentów istniejących na rynku).
Poziom 3 — wartość godziwa ustalana jest na bazie różnych technik wyceny nieopierających się jednakże o jakiegokolwiek obserwowalne dane rynkowe.

Podstawowe dane o pochodnych instrumentach finansowych [tys. PLN]

	Nominalne zabezpieczenie	Wycena				
		31.12.2023	31.12.2022	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data wykupu
IRS - 39624	150 000	3 840	13 939	0,590%	24.08.2020	31.05.2024
IRS - 39827	100 000	5 552	12 312	0,535%	16.09.2020	5.08.2024

NOTA 7

Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Do 1 roku	3 632	3 666
1 roku do 3 lat	8 400	8 837
3 roku do 5 lat	9 230	8 909
Powyżej 5 lat	13 636	17 134
Należności z tytułu leasingu razem	34 898	38 546

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

prezentowane są w aktywach obrotowych należności handlowe i pozostałe - część krótkoterminowa i w aktywach trwałych należności z tytułu leasingu - część długoterminowa.

NOTA 8A

Zapasy [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Półprodukty i produkty w toku	136 786	115 828
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	15 436	18 956
Produkty gotowe	1 322	3 613
Zapasy razem	138 108	119 441

Zapasy wyceniane są wg kosztów wytworzenia lub zakupu, jednak nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta określana 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 zmniejszenie kosztu znajdują się w rachunku wyników w pozycji koszt własny sprzedaży.

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

Pozycja „Półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Spółkę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i w trakcie realizacji.

NOTA 8B

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	31.12.2023	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)

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2023 r. wynosiła 32 tys. zł., a na 31 grudnia 2022 r. wyniosła 750 tys. zł.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe i pozostałe		
Należności od jednostek zależnych	45 720	56 493
Handlowe, o okresie spłaty:	34 767	40 778
- do 12 miesięcy	34 767	40 778
Pozostałe	10 953	15 715
- z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych	10 896	15 715
Należności od pozostałych jednostek	36 693	12 689
Handlowe, o okresie spłaty:	2 101	2 717
- do 12 miesięcy	2 101	2 717
Pozostałe	34 592	9 972
- kaucje zapłacone	19 275	1 548
- należności z tytułu leasingu	3 632	-
- inne	11 350	3 348
- zaliczki na dostawy	335	5 076
	82 413	69 182
Należności z tytułu podatków razem		
Z tytułu podatku dochodowego	3 967	3 337
	3 967	3 337
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	86 380	72 519
odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem	(4 364)	(3 189)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	90 744	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 31 grudnia 2023 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosując macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

NOTA 9B

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Stan na początek okresu	3 189	2 651
Zwiększenia	1 175	786
- z tytułu utworzenia odpisu	1 175	786
Zmniejszenia	-	(248)
- z tytułu spłaty	-	(184)
- z tytułu rozwiązania	-	(64)
Stan odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności krótkoterminowych na koniec okresu	4 364	3 189

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wartości należności został wykazany w pozycji „pozostałe przychody / koszty operacyjne” w rachunku zysków i strat Spółki.

NOTA 9C

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

	31.12.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	74 452	73 538
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	16 292	2 170
- jednostka/waluta euro	3 747	463
- tys. zł	16 292	2 170
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	90 744	75 708

NOTA 9D

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

	31.12.2023	31.12.2022
do 1 miesiąca	6 194	4 057
1-3 miesiące	1 654	159
3-6 miesięcy	241	302
6-12 miesięcy	682	408
powyżej 12 miesięcy	3 524	3 338
Należności handlowe, przeterminowane razem brutto	12 295	8 264
odpis na oczekiwane straty kredytowe i wycena wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług	(4 364)	(3 189)
Należności handlowe, przeterminowane netto razem	7 931	5 075

NOTA 10A

Środki pieniężne i inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Inne aktywa finansowe	3 534	-
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	3 534	-
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	101 552	116 073
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem	105 086	116 073

Spółka na 31 grudnia 2023 r. posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie w mBank. Ryzyko koncentracji środków pieniężnych zostało zaprezentowane w części 3 punkt 06 Zarządzanie ryzykiem Finansowym - ryzyko utraty płynności.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

NOTA 10B

Środki pieniężne i inne aktywa finansowe — struktura walutowa [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	71 304	112 535
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	33 782	3 538
— jednostka/waluta EUR	7 761	743
— tys. PLN	33 746	3 483
— jednostka/waluta HUF	2 729	4 253
— tys. PLN	31	50
— jednostka/waluta USD	1	1
— tys. PLN	5	5
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem	105 086	116 073

Kapitał zakładowy

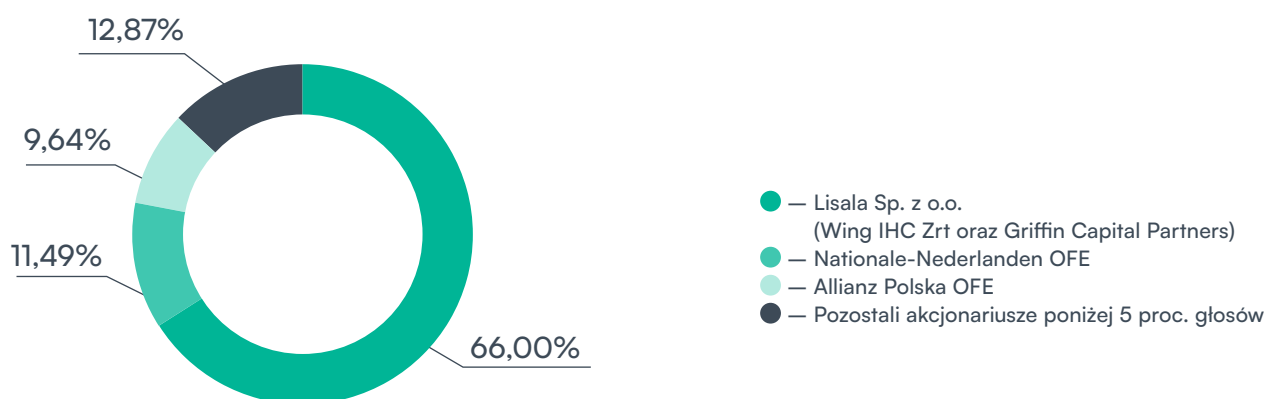
Wartość nominalna 1 akcji
= 0,05 zł

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (tys. PLN)	Sposób pokrycia kapitału
A, B, C, D, E, F	na okaziciela	brak	412 690 582	20 635	gotówka
Liczba akcji razem			412 690 582		
Kapitał zakładowy razem				20 635	

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na 31 grudnia 2023 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66.00	272 375 784	66.00
Nationale-Nederlanden OFE	47 413 000	11.49	47 413 000	11.49
Allianz Polska OFE	39 781 769	9.64	39 781 769	9.64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5 proc. głosów	53 120 029	12.87	53 120 029	12.87

% kapitału na 31 grudnia 2023 r.



NOTA 11B

Kapitał zapasowy [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony ustawowo	6 878	6 878
Utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość	596 647	596 647
Inny	22	22
Kapitał zapasowy razem	704 295	704 295

Zmiana stanu — fundusz dywidendowy [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Stan na początek okresu	296 169	413 912
Zmiany w okresie		
- dywidenda wypłacona	40 792	(90 793)
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty*	(40 792)	(40 792)
- podział wyniku z lat ubiegłych	9 420	13 842
Stan na koniec okresu	305 589	296 169

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Spółka chce dawać akcjonariuszom zwrot zainwestowanego kapitału w postaci wzrostu wartości akcji, ale i wypłacanych regularnie dywidend. Według przyjętej polityki dywidendowej, z zysku za 2018 r. i kolejne lata 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.

NOTA 12A

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe		
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	120 591	57 576
	120 591	57 576
Wobec pozostałych jednostek		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 069 460	1 103 961
	1 069 460	1 103 961
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe		
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	22 394	150 913
	22 394	150 913
Wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki,	152 448	155 399
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	414 226	300 539
	566 674	455 938
Kredyty, pożyczki i obligacje razem	1 779 119	1 768 388
- długoterminowe	1 190 051	1 161 537
- krótkoterminowe	589 068	606 851
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 1,77% do 12,05%	od 2,10% do 7,95%

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 12B

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

	31.12.2023	31.12.2022
1 roku do 3 lat	669 830	893 763
3-5 lat	553 683	312 162
Powyżej 5 lat	16 597	28 260
Zobowiązania długoterminowe razem	1 240 110	1 234 185
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	od 1,77% do 12,05%	od 2,10% do 7,95%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 12E i 12F.

NOTA 12C

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

	31.12.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	887 102	953 056
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	353 008	281 129
Zobowiązania długoterminowe razem	1 240 110	1 234 185

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

	31.12.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	528 835	455 938
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	60 233	150 913
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	589 068	606 851

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSSF 9. Wartość

godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Podstawowe dane na temat krótkoterminowych pożyczek na dzień 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. S.K.A.	21 146	EURIBOR 3M + marża	30.09.2024
Pudsey Sp. z o.o.	195	EURIBOR 3M + marża	30.09.2024
Pożyczki bez odsetek i odpisów	21 341		
odsetki	1 053		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	22 394		

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

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	143 113	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
Pożyczki bez odsetek i odpisów	143 113		
odsetki	7 800		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	150 913		

NOTA 12D

Zobowiązania — zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	96 146	133 376
Zmiany w okresie	(28 112)	(37 230)
- nowe zakupy	2 711	4 159
- koszty finansowe	(3 935)	5 518
- płatność	(13 093)	(14 813)
- zakończenie projektu/sprzedaż/aport	(13 795)	(32 094)
Stan na koniec okresu	68 034	96 146
- długoterminowe	44 895	65 353
- krótkoterminowe	23 139	30 793

Koszty z tytułu leasingu [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	1 054	1 679
Koszt związany z leasingiem krótkoterminowym	13 094	13 221
Razem	14 148	14 900

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu wyniósł na 31 grudnia 2023 r. 14 148 tys. zł.

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	61 078	Wibor 1M + marża	31.10.2025
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	Wibor 3M + marża	8.09.2025
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	61 370	Wibor 1M + marża	31.05.2024
Razem	195 000	152 448		

* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 6,3 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2023 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,9 mln zł.

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

kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

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

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
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 zł.

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

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
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%
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych			757 000		
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
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 P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Obligacje dla inwestorów indywidualnych			493 000		
Razem			1 250 000		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych [tys. EUR]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	PEKAO S.A.	8 700	23.10.2024	stopa stała :4,5%
Emisja serii 3I	PLO017000095	Biuro Maklerskie PKO BP	43 000	27.10.2028	stopa stała : 7,4%
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w euro			51 700		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w złotych			231 874		

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.

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	Wibor 6M + marża
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	Wibor 6M + marża
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	Wibor 6M + marża
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	Wibor 6M + marża
11/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	8.12.2027	Wibor 6M + marża
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych			713 510		
Emisja Serii N	PLECHPS00357	Agent : DM PKO BP	40 000	27.06.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii O	PLECHPS00365	Agent : DM PKO BP	25 000	6.09.2026	Wibor 6M + marża
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
Emisja Serii K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	10.01.2025	Wibor 6M + marża
Emisja Serii L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	22.02.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	7.04.2026	Wibor 6M + marża
Emisja serii 1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski 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 Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A"	33 832	21.09.2023	Wibor 6M + marża
Obligacje dla inwestorów indywidualnych			476 832		
Razem			1 190 342		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych [tys. EUR]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	PEKAO S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w EUR			40 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w PLN			183 508		

NOTA 12G

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa	1 481 874	1 377 938
Wartość godziwa	1 499 212	1 450 714

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

	1.01.2023- 31.12.2023	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	16 627	13 159
instrumenty finansowe	377	110
nieruchomości inwestycyjne	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	2 106	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	3 427
strata podatkowa	12 477	1 076
zapasy	-	2 912
udziały i akcje	-	-
leasing	148	-
pozostałe	1 519	5 634
Zmniejszenia	(8 858)	(8 878)
instrumenty finansowe	-	-
nieruchomości inwestycyjne	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(2 444)	(8 331)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(4 289)	-
strata podatkowa	-	-
zapasy	(1 305)	-
udziały i akcje	-	-
leasing	(820)	(547)
pozostałe	-	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(4 627)	(12 396)
instrumenty finansowe	(1 784)	(2 161)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(22 839)	(22 501)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(2 421)	1 868
strata podatkowa	15 897	3 420
zapasy	3 320	4 625
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing	776	1 448
pozostałe	275	(1 244)

W Spółce nie ma straty podatkowej za lata 2019 - 2023 od której nie utworzono aktywów. Prawo do obniżenia po-

datku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2028 r. Spółka planuje rozliczyć stratę podatkową w 2024 r. i 2025 r.

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

31.12.2023 31.12.2022

Zobowiązania długoterminowe otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerwy na podatek dochodowy		
Wobec jednostek zależnych		
	-	-
Wobec pozostałych jednostek		
- zobowiązania z tytułu leasingu	44 895	65 353
- otrzymane kaucje i zaliczki	2 988	2 737
- premie dla zarządu + odprawy emerytalne	2 176	4 558
	50 059	72 648
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe		
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe		
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	13 006	9 033
- do 12 miesięcy	13 006	9 033
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	23 640	11 104
- do 12 miesięcy	23 640	11 104
	36 646	20 137
Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki		
Otrzymane zaliczki ("zobowiązanie z tytułu kontraktu")	27 306	5 854
Otrzymane kaucje	17 996	3 934
	45 302	9 788
Zobowiązanie z tytułu podatków		
Z tytułu pozostałych podatków	1 220	1 831
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	105	5
	1 325	1 836
Zobowiązanie z tytułu leasingu		
Zobowiązanie z tytułu PWUG	13 094	17 506
Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	1 683	2 880
Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości	8 362	10 407
	23 139	30 793
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Pozostałe zobowiązania	24 294	119 020
- z tytułu wynagrodzeń	(28)	5
- pochodne instrumenty finansowe	-	14 876
- inne (wg tytułów):	24 322	104 139
- dywidenda	-	90 792
- środki pieniężne na rachunku powierniczym	3 534	-
- pozostałe w tym:	20 788	13 347
- premie dla zarządu i pracowników	19 377	8 022
	24 294	119 020
Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerw razem		
	180 765	254 222
- długoterminowe	50 059	72 648
- krótkoterminowe	130 706	181 574
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 1,77% do 12,05%	od 2,10% do 7,95%

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

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% kapitału zakładowego Archicom, uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów

na walnym zgromadzeniu Archicom, stanowiących łącznie około 13,32% 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 13B

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

	31.12.2023	31.12.2022
W walucie polskiej	116 392	181 544
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	14 314	30
— jednostka/waluta EUR	3 292	6
— tys. zł	14 314	30
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	130 706	181 574

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

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu		
— rezerwy na gwarancje	2 389	482
— rezerwy na naprawy	848	749
— sprawy sądowe	2 376	310
— rezerwy na koszty	6 315	6 315
	11 928	7 856
Zwiększenia		
— rezerw na gwarancje	-	1 907
— rezerw na naprawy	390	99
— rezerw pozostałe	3 499	-
— sprawy sądowe	524	2 066
	4 413	4 072
Rozwiązanie		
— rezerw pozostałe	(6 315)	-
— rezerwy na gwarancje	(753)	-
	(7 068)	-
Stan na koniec okresu		
— rezerwy na naprawy	1 238	848
— rezerwy na gwarancje	1 636	2 389
— sprawy sądowe	2 900	2 376
— rezerw pozostałe	3 499	6 315
	9 273	11 928

Rezerwa na kary i koszty obejmuje wartość ewentualnych kar i kosztów, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50 proc. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50 proc.

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

oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz na podstawie przeszłych doświadczeń.

Rezerwa na gwarancje obejmuje wartość oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń na rzecz jednostek zależnych, które stanowią zabezpieczenie związane z realizacją projektów bądź zabezpieczenie posprzedażowe dla nowych inwestorów. Kwota rezerwy została oszacowana zgodnie z wymogami MSSF 9.

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

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Należności warunkowe	-	-
Na rzecz jednostek powiązanych	2 472 844	2 756 279
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 472 844	2 756 279
	2 472 844	2 756 279
Inne:		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	6 766	6 846
	6 766	6 846
Razem	2 479 610	2 763 125

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

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

pieczenia. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi gwarancjami. Jednostki Grupy Kapitałowej Echo Investment mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 31 grudnia 2023 r. w wysokości 1 636 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2022 r. — w wysokości 2 389 tys. zł.

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

Poręczenia

Poręczenia finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 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.	2 506	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.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Archicom S.A.	5 817	31.01.2030	Zobowiązanie solidarne Echo Investment S.A. w związku z gwarancją czynszową.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	10 870	7.12.2031	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Razem			19 193		

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

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.
Echo Investment S.A.	City Space Sp. z o.o.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	2 703	22.11.2029	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6 listopada 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.	11 725	7.12.2031	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7 grudnia 2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	162 857	31.12.2026	Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Poręczenie wystawione w EUR.
Razem			178 515		

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w 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

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	526	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 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	5 496	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.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	763	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	15 545	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Midpoint 71 Sp. z o.o.	952	25.05.2024	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO Bank Polski S.A Dep. Bank. Międzynarodowej i finansowania handlu. Biuro finansowania handlu Zespół Gwarancji	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	674	10.08.2024	Gwarancja należytego wykonanie warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni.
Santander Bank Polska S.A. Centrum trade, finance i kredytów, Zespół obsługi gwarancji	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2024	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.	Echo-Arena sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A.	43 480	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. 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.	1 044	31.12.2024	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.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Echo Investment S.A.	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.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	914	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurów 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.	19	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.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Tal Poland Sp. z o.o.	698	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.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	333	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.	3 582	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.	0	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I).
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	7 826	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.	47 828	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.	567	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.	30 766	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.	11 232	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.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	4 210	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.	527	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.	97 156	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.	34 773	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.	4 484	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowa 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.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	186	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.	10 781	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców 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.	177	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców 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.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	RONDO 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.	1 903	1.03.2031	Gwarancja korporacyjna udzielona na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 24.05.2015 r. dotyczące najmu biura w Rondo 1.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	645	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców 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	379	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców 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	3 349	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 powierzchni 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.
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.	26 088	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	31.12.3000	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny-wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
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.	821	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.	1 211	31.12.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Razem			448 545		

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	City Space Management Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	28	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5 września 2018 r.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	155	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I).
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	513	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców 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	594	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). 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.	612	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	618	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.
PKO BP S.A.	City Space Management Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	662	31.12.2023	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5 września 2018 r.
PKO BP S.A.	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	HiH Invest Real Estate GmbH	666	31.05.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.	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.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	754	30.04.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30 września 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	785	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Barcarrota Sp. z o.o.	796	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	885	25.05.2023	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	962	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 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.	985	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.	City Space Management Sp. z o.o.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	1 126	31.12.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12 czerwca 2018 r. 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.	1 307	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	1 318	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.	2 028	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.	Fianar Investments Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.	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.	Park Rozwoju III - Projekt Echo 112 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.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	3 613	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 Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH & Co KG	3 715	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH & Co. KG	3 863	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	5 000	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.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	5 762	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	5 929	11.03.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	7 973	31.12.2026	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8 442	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.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	8 668	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców 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.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	10 120	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowa 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.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 115	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.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	16 768	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	24 835	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 stycznia 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.	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.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	26 000	18.09.2023	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez kupującego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.
Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Wentel Sp. z o.o.	26 000	2.10.2023	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez spółkę z grupy Student Depot z tytułu przedwstępnej umowy zakupu od grupy Echo Investment nieruchomości w Gdańsku.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	A 19 Sp. z o.o.	28 139	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4 lipca 2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	33 186	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.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	46 899	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	51 589	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie Warszawskie. 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.	52 399	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	104 796	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Gwarancja wystawiona w EUR.
Razem			531 300		

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	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.	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.	95 396	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	169 072	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelnii (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.	39 674	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. z o.o.	17 703	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.	23 914	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.	37 827	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.	35 074	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.	90 319	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. 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.	124 643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 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.	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	30 864	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 gwarancję 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 31 grudnia 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.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	28 038	31.12.2023	"Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzących w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR."
Razem			2 032 362		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			2 480 907		

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	0	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30 lipca 2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16 czerwca 2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
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.
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.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o.	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 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.
Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o.	EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.	17 905	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o.	EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.	19 095	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. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25 795	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.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	30 242	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.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	33 291	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.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	37 832	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.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	Echo Investment S.A.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	40 801	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.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	42 793	21.12.2026	"Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	44 639	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
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.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	97 422	31.03.2030	"Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu." Gwarancja wystawiona w EUR."
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	102 897	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.
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 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.a.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.	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 gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o.	182 367	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.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 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.	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.	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. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.
Razem			2 046 467		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]			2 577 764		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 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	PKO 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.
Wygaśnięcie	Bank Pekao S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücksgesellschaft 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.
Wygaśnięcie	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 do ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Wygaśnięcie	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.
Wygaśnięcie	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.
Wygaśnięcie	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."
Wygaśnięcie	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."
Wygaśnięcie	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.
Wygaśnięcie	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.

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Barcarrota Sp. z o.o.	821	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	1 211	31.12.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	28 038	31.12.2023	"Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzących w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR."
Przedłużenie	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.
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."
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A. Centrum trade, finance i kredytów. Zespół obsługi gwarancji	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2024	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	1 044	31.12.2024	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. o.o. Sp.k.	EPP Office - Symetris Business Park Sp. o.o.	17 703	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Udzielenie	PKO Bank Polski S.A Dep. Bank. Międzynarodowej i finansowania handlu. Biuro finansowania handlu Zespół Gwarancji	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	674	10.08.2024	"Gwarancja należytego wykonanie warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni."
Udzielenie	Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Udzielenie	Echo 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.

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 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.	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.
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 porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	RONDO 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.	1 903	1.03.2031	Gwarancja korporacyjna udzielona na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 24.05.2015 r. dotyczące najmu biura w Rondo 1.
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.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	31.12.3000	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.

Noty objaśniające do jednostkowego rachunku zysków i strat

NOTA 16A

Przychody ze sprzedaży — struktura rzeczowa — rodzaje działalności [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Przychody z tytułu umów z klientami	123 365	338 055
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	3 341	21 655
Usługi realizacji inwestycji	73 545	75 724
- w tym: od jednostek powiązanych	64 701	75 724
od jednostek zależnych	29 220	51 028
od jednostek współkontrolowanych	35 481	24 696
Sprzedaż działek	41	169 289
- w tym: od jednostek powiązanych	-	169 289
od jednostek zależnych	-	169 289
Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne	1 720	2 156
- w tym: od jednostek powiązanych	1 247	2 156
od jednostek zależnych	1 200	2 156
od jednostek współkontrolowanych	47	-
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	44 718	69 231
- w tym: od jednostek powiązanych	34 008	59 909
od jednostek zależnych	32 953	58 095
od jednostek współkontrolowanych	1 055	1 814
Przychody z tytułu najmu	9 383	15 680
Usługi najmu	9 383	15 680
- w tym: od jednostek powiązanych	614	1 130
od jednostek zależnych	614	1 130
Przychody ze sprzedaży razem	132 748	353 735
- w tym: od jednostek powiązanych	100 570	308 208
od jednostek zależnych	63 987	281 698
od jednostek współkontrolowanych	36 583	26 510

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 16B

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

Przychody związane z działalnością deweloperską — sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili wydania kupującemu nieruchomości, które następuje na

podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Umowy zawarte w ramach tej grupy przychodów nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką umów, Spółka, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone krótkoterminowe zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

Otrzymane krótkoterminowe zaliczki [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki — stan na początek okresu	5	13 671
Zwiększenia — wpłaty	22 539	7 989
Ujęte jako przychody w okresie	(2 656)	(21 655)
— w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(5)	(13 671)
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki — stan na koniec okresu	19 888	5

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 31 grudnia 2023 r. wynosi 587 186 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie 19 888

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

Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2023 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
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 247	934	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	117 182	121	-
Empark, Warszawa	projekt w realizacji	586 131	586 131	19 888
Razem		733 560	587 186	19 888

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	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		440 813	3 636	5

Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Spółka świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, w większości jednostki zależne. W ramach swych obowiązków Spółka podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór i koordynację robót budowlanych oraz obsługę klientów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Spółce miesięcznie. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką

charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 9).

Pozostałe przychody osiągnięte przez Spółkę

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

świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków usługi realizowane są w okresach miesięcznych i tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych

umów wynika, że Spółka ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego, co skutkuje faktem, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 10).

NOTA 16C

Przychody ze sprzedaży — struktura terytorialna [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Kraj	132 748	353 735
— w tym: od jednostek powiązanych	100 570	308 208
Zagranica	-	-
— w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	132 748	353 735
— w tym: od jednostek powiązanych	100 570	308 208

NOTA 16D

Przychody ze sprzedaży — subleasing [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Usługi najmu	6 935	5 849
Przychody z usług najmu razem	6 935	5 849

Koszty operacyjne według rodzaju [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Amortyzacja	8 112	10 024
Zużycie materiałów i energii	3 261	6 491
Usługi obce w tym:	129 920	106 217
- budowlane	53 859	20 105
- doradcze	21 484	25 563
- najmu	7 629	11 491
- koszty sprzedaży	1 634	4 275
Podatki i opłaty	5 837	5 339
Wynagrodzenia	44 656	56 394
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 173	11 174
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu) w tym:	9 993	7 688
- podróże służbowe	-	1 109
- inne	9 993	6 579
Koszty według rodzaju razem	209 952	203 327
Zmiana stanu zapasów produktów	(13 339)	149 487
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty administracyjne związane z projektami*	(15 562)	(22 844)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(12 539)	(18 698)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(94 284)	(73 599)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	74 228	237 673

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

NOTA 18A

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Rozwiązane rezerwy	1 355	-
- na przewidywane koszty	1 355	-
Pozostałe, w tym:	26	8 284
- kary umowne i odszkodowania	-	-
- zysk ze sprzedaży wierzytelności	-	94
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	26	8 190
- pozostałe	-	-
Odsetki z tytułu pożyczek i obligacji	47 115	84 016
Od jednostek powiązanych, w tym:	47 115	83 984
- od jednostek zależnych	47 115	70 391
- od jednostek współkontrolowanych	-	13 593
Odpis na pożyczkach i obligacjach	2 073	6 399
- pożyczek i obligacji	2 073	6 399
Pozostałe odsetki	1 589	523
Od pozostałych jednostek	1 589	523
Zysk ze zbycia udziałów	469	6 612
Pozostałe przychody operacyjne razem	52 627	105 834

NOTA 18B

Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Od jednostek powiązanych, w tym:	178 024	177 982
— od jednostek zależnych	178 024	177 982
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	178 024	177 982

NOTA 18C

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Utworzone rezerwy	1 130	4 525
- na przewidywane koszty	-	4 073
- z tytułu należności	1 130	452
Pozostałe, w tym:	8 326	1 917
- darowizny	380	1 207
- koszty ze sprzedaży	1 403	-
- kary umowne	7	83
- pozostałe	6 536	627
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	24 148
- udziałów	-	24 148
Pozostałe koszty operacyjne razem	9 456	30 590

Po przeglądzie należności z tytułu pożyczek i obligacji, na podstawie prognozowanych i obecnych wyników i przepływów pieniężnych pożyczkobiorców, Spółka oszacowała wielkości oczekiwanych strat dla poszczególnych pożyczek i obligacji.

W poprzednich okresach Spółka dokonała odpis na 31 grudnia 2022 r. jego wysokość wyniosła 23,2 mln zł., natomiast na 31 grudnia 2023 r. wynosi 16,1 mln zł.

NOTA 19A

Inne przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	-	-
Pozostałe	226	740
Inne przychody finansowe razem	226	740

NOTA 19B

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek		
- dla jednostek zależnych	12 796	13 123
- dla innych jednostek	127 450	133 011
	140 246	146 134
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	30	7
	30	7
Od leasingu		
- dla innych jednostek	4 504	3 930
	4 504	3 930
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	144 780	150 071

Na 31 grudnia 2022 nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego a na 31 grudnia 2023 r. kwota kosztów

finansowania zewnętrznego aktywowanych do wartości zapasów wyniosła 3 254 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,07%)

NOTA 19C

Inne koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Pozostałe, w tym:	10 518	9 898
- prowizje	9 103	9 898
- inne	1 415	-
Inne koszty finansowe razem	10 518	9 898

NOTA 20A

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

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Zysk / strata z zamknięcia - pochodnych instrumentów na kursie walut	16 555	7 268
- IRS	16 555	7 268
Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów, w tym:	(1 983)	(577)
- IRS	(1 983)	(577)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	14 572	6 691

NOTA 20B

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

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Różnice kursowe	24 925	(1 906)
- zrealizowane	4 807	54
- niezrealizowane	20 118	(1 960)
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych razem	24 925	(1 906)

NOTA 21A

Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Zysk brutto	41 755	99 712
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	7 934	18 945
Otrzymane dywidendy	(27 796)	(24 605)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	(6 029)	(9 212)
Strata podatkowa	(1 078)	-
Koszty reprezentacji oraz inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku	19 956	14 494
Rezerwa na przewidywane koszty	(504)	774
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą	(89)	4 588
Odpisy aktualizujące wartość należności, pożyczek udzielonych i obligacji objętych, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(17)	(869)
Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)	(863)	(4 611)
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	(13)	(4)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(8 499)	(500)

NOTA 21B

Podatek dochodowy odroczone, termin realizacji [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	(6 946)	(20 322)
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(3 629)	218
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	5 948	7 709
Razem	(4 627)	(12 396)

Podatek dochodowy odroczony [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (-)		
instrumenty finansowe	(1 784)	(2 161)
należności z tytułu pożyczek	(20 986)	(23 092)
zobowiązania z tytułu pożyczek	(513)	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(2 357)	-
leasing - aktywo	(11 976)	(11 156)
leasing - zobowiązanie	-	-
pozostałe	(1 346)	(2 866)
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego (+)		
nieruchomości inwestycyjne	513	513
zobowiązania z tytułu pożyczek	-	1 932
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	1 932
strata podatkowa	15 897	3 420
zapasy	3 362	4 667
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing - zobowiązanie	12 927	12 779
pozostałe	-	-
Razem	(4 627)	(12 396)
instrumenty finansowe	(1 784)	(2 161)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności z tytułu pożyczek	(20 986)	(23 092)
zobowiązania z tytułu pożyczek	(513)	1 932
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(2 357)	1 932
strata podatkowa	15 897	3 420
zapasy	3 362	4 667
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing - aktywo	(11 976)	(11 156)
leasing - zobowiązanie	12 927	12 779
pozostałe	(1 346)	(2 866)

NOTA 21D

Obciążenie podatkowe ujęte w zysku lub stracie [tys. PLN]

	31.12.2023	31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy		
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	486	3 554
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(745)	226
Odroczony podatek dochodowy		
- związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(8 240)	(4 280)
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie razem	(8 499)	(500)

NOTA 22

Podział zysku

Wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2022 r. zysk netto wynoszący 100 212 tys zł został uchwałą dnia 29 czerwca 2023 r. częściowo przeznaczony do podziału między akcjonariuszy Spółki w kwocie 90 792 tys. zł i częściowo przeznaczony na Fundusz Dywidendowy w kwocie 9 420 tys zł.

Sprawozdanie finansowe „Echo Investment” S.A. za 2022 r. zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z dnia 29 czerwca 2023 r.

Zysk wypracowany przez „Echo Investment” S. A. w 2023 r. proponuje się włączyć do podziału pomiędzy akcjonariuszy.

Zgodnie z uchwałą ZWZA EI SA wypłaciło akcjonariuszom dywidendę w wysokości 90 791 928,04 zł, co stanowiło kwotę 0,22 zł na jedną akcję. Zaliczka Dywidenda w kwocie 90 791 928,04 została wypłacona przez Spółkę 10 listopada 2023 r.

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

NOTA 23A

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2022- 31.12.2022
Stan na początek okresu, w tym	116 073	74 239
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	116 073	74 239
Stan na koniec okresu	105 086	116 073
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	105 086	116 073

Dodatkowe objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach działalności finansowej leasingobiorca klasyfikuje:
– płatności pieniężne głównej części wraz z odsetkami.

Natomiast w ramach działalności operacyjnej klasyfikuje:
– opłaty z tytułu leasingu krótkoterminowego,
– opłaty za leasingi obejmujące aktywa o niskiej wartości oraz
– zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu.

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	pozostałe zobowiązania w tym dywidenda
Stan na 1 stycznia 2023 r.	1 879 410	0
Przepływy finansowe		
- wpływy	290 000	
- wydatki	(408 984)	(181 584)
Zmiany niepieniężne	86 728	181 584
- naliczone odsetki	(4 792)	
- kompensata obligacji	141 332	
- wycena różnic kursowych	(23 585)	
- wycena według efektywnej stopy procentowej	(13 112)	
- dywidenda wypłacona		181 584
- z tytułu umów leasingu	(15 537)	
- rozliczane prowizje	2 422	
Stan na 31 grudnia 2023 r.	1 847 154	-

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	pozostałe zobowiązania w tym dywidenda
Stan na 1 stycznia 2022 r.	2 094 611	0
Przepływy finansowe		
- wpływy	225 822	
- wydatki	(612 955)	(90 792)
Zmiany niepieniężne	171 932	90 792
- naliczone odsetki	29 026	
- kompensata obligacji	160 000	
- kompensata pożyczek	(23 358)	
- wycena różnic kursowych	6 806	
- wycena według efektywnej stopy procentowej	11 209	
- dywidenda wypłacona		90 792
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	7 906	
- z tytułu umów leasingu	(25 954)	
- rozliczane prowizje	6 297	
Stan na 31 grudnia 2022 r.	1 879 410	-

Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa	
			Na 31.12.2023	Na 31.12.2022
AKTYWA FINANSOWE				
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe			-	64 157
Obligacje	4	zamortyzowany koszt	-	64 157
Pożyczki i należności:			829 322	1 178 872
Pożyczki długoterminowe	5	zamortyzowany koszt	643 423	502 672
Pożyczki krótkoterminowe	5	zamortyzowany koszt	104 741	567 908
Należności handlowe	9	zamortyzowany koszt	36 868	43 495
Leasing	7,9	zamortyzowany koszt	34 898	38 546
Pochodne instrumenty finansowe	6	wartość godziwa	9 392	26 251
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe			105 086	116 073
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	3 534	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	101 552	116 073
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Pozostałe zobowiązania finansowe			1 883 799	1 899 547
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12	zamortyzowany koszt	1 483 686	1 404 500
Zobowiązania handlowe	13	zamortyzowany koszt	36 646	20 137
Pożyczki	12	zamortyzowany koszt	142 985	208 489
Kredyty	12		152 448	155 399
Leasing	13	zamortyzowany koszt	68 034	96 146
Pochodne instrumenty finansowe	13	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, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpie-

czeń, 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 następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 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 31.12.2023	Na 31.12.2022
Aktywa finansowe	853 250	1 250 810
Zobowiązania finansowe	1 779 119	1 768 388
Razem netto	(925 869)	(517 578)

CZĘŚĆ 3

Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki



01

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 jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za 2023 r.

02

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

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

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

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

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

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 31 grudnia 2023 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 Spółki wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę 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.

03

Podstawowe zasady rachunkowości

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje we dług cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki amortyzacyjne odpowiadające okresowi ekonomicznej użyteczności składnika aktywów.

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe. W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

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

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

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi

szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową za pomocą stawek odpowiadających okresowi ekonomicznej użyteczności składnika aktywów.

Stawki Amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- dla budynków i budowli: od 1,5 proc. do 10 proc.,
- dla środków transportu: od 7 proc. do 20 proc.,
- dla urządzeń technicznych i maszyn: od 4,5 proc. do 25 proc.,
- dla pozostałych środków trwałych: od 10 proc. do 25 proc.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

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

Spółka ujmuje jako umowę leasingową prawo wieczystego użytkowania gruntów udzielone decyzją administracyjną. Dotyczy to wszystkich gruntów, w tym tych dotyczących projektów deweloperskich prezentowanych na zapasach.

W przypadku identyfikacji w umowie elementów leasingowych i elementów nieleasingowych Spółka wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nieleasingowe jako pojedynczy element leasingowy. Dodatkowo w przypadku do portfela leasingów o podobnych cechach Spółka stosuje standard do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie niniejszego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela.

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

Na moment pierwszego ujęcia, Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżących płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych stopą leasingu, a jeśli nie jest ona dostępna - to krańcową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów. W skład płatności leasingowych wchodzi:

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

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

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

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

- zmiana okresu leasingu,
- zmiana dotycząca oceny opcji kupna bazowego składnika aktywów, (dla powyższych zmian Spółka stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową),
- zmiana w kwocie, której zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej,
- zmiana w przyszłych opłatach leasingowych wynikająca ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalania tych opłat, wliczając w to na przykład zmianę w celu uwzględnienia zmian w stawkach czynszów na wolnym rynku w następstwie przeglądu tych czynszów.

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

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

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

leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa.

W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Spółki wyceniany jest w wartości godziwej, Spółka nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Spółka klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydanymi decyzjami do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31—B.3.34 usuwa się z bilansu, gdy

zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę.

Szczególnym przypadkiem jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, w stosunku, do którego Spółka zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tytułu leasingu gruntu jak i odpowiadające im aktywa z tytułu prawa do korzystania z gruntów w użytkowaniu wieczystym pozostają ujęte w bilansie, pomimo iż zgodnie z politykami

opisanymi w sekcji 4. Metody ustalania wyniku finansowego przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z zapasów na należności od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tytułu leasingu danego gruntu. Do momentu przeniesienia (notarialnego) na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe, gdyż ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali poprzez koszt własny sprzedaży.

Spółka jako leasingodawca

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

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

Subleasing

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

Subleasing Spółka klasyfikuje następująco:

- jeżeli zdecydowano się na wybór zwolnienia z tytułu leasingu krótkoterminowego dla leasingu głównego, subleasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny,
- w przeciwnym wypadku subleasing jest klasyfikowany w odniesieniu do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego, a nie bazowego składnika aktywów.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing operacyjny pośredni leasingodawca (Spółka), kontynuuje

ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie na bieżąco rozpoznaje przychody z subleasingu.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Spółka):

- zaprzestaje ujmowania składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego w dacie początkowej umowy subleasingu,
- w to miejsce rozpoznaje inwestycję netto z subleasingu i ocenia ją pod kątem utraty wartości (należność leasingowa),
- kontynuuje ujmowanie pierwotnego zobowiązania leasingowego.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana.

Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne, z reguły wyceniane według wartości godziwej, natomiast największą pozycją pasywów są kredyty celowe i w związku z tym wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów.

W przypadku, kiedy wartość aktywów netto spółki, w której Spółka posiada inwestycje nie odpowiada wartości godziwej tych aktywów netto, Spółka ustala wartość godziwą w oparciu o inne metody (np. wyceny niezależnych rzeczoznawców składników majątku spółki, wyceny zdyskontowanymi przepływami pieniężnymi itp.). W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje. Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,

- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką. Jednostkami współkontrolowanymi są takie jednostki, w których wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności: dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz towary. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty klasyfikuje się na produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy w celu dalszej odsprzedaży lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Produkcja w toku obejmuje również poniesione nakłady związane z procesem realizacji projektów na sprzedaż (usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Wyroby gotowe obejmują głównie zrealizowane i sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywne koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta określana 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 zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

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

w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczony na sprzedaż.

Aktywa finansowe

Zgodnie z MSSF 9 Spółka zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

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

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

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

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

Jeżeli renegotjacja lub innego rodzaju modyfikacja umownych przepływów pieniężnych generowanych przez składnik aktywów finansowych skutkuje jego wyksięgowaniem zgodnie z MSSF 9, zmodyfikowany instrument traktuje się jako nowy. W przypadku renegotjacji lub innej modyfikacji umownych przepływów pieniężnych generowanych przez dany składnik aktywów, która nie powoduje wyksięgowania, Spółka przeszacowuje wartość bilansową brutto tego składnika aktywów finansowych (tj. kwotę jego zamortyzowanego kosztu przed uwzględnieniem odpisu na straty kredytowe). Przeszacowanie polega na zdyskontowaniu nowych oczekiwanych umownych przepływów pieniężnych (po modyfikacji) przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wynikającą z przeliczenia różnicę ujmuje się jako zysk/stratę w wyniku finansowym. Od tego momentu jednostka ocenia, czy ryzyko kredytowe danego instrumentu finansowego znacząco wzrosło po jego początkowym ujęciu, porównując ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego (na zmodyfikowanych warunkach) z ryzykiem na moment początkowego ujęcia (na warunkach sprzed modyfikacji).

Należności

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

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

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to instrumenty dłużne utrzymywane w celu pozyskania umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”). Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów. Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane

są według wartości nominalnej. Spółka ocenia na każdy dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia rezerwy na oczekiwane straty kredytowe.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych. Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza przede wszystkim środki stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych oraz środki zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Utrata wartości aktywów finansowych (‘ECL’)

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym (‘ECL’). Spółka kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów.

Należności handlowe

Spółka stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym (‘ECL’) w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych. Na potrzeby analizy należności handlowe podzielone są na dwie grupy: należności z tytułu sprzedaży mieszkań i najmu oraz pozostałe należności. Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności.

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców — i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą

mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

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

Spółka kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku. Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone i obligacje objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców — i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie pożyczki i obligacje są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Umowy gwarancji finansowych są ujmowane jako zobowiązania finansowe w momencie wystawienia gwarancji. Zobowiązanie jest początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane w wyższej z następujących kwot:

- kwoty ustalonej zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych według MSSF9 Instrumenty finansowe lub
- kwoty początkowo ujętej, pomniejszonej (o ile ma to uzasadnienie) o skumulowaną kwotę dochodów wykazanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z umów z klientami.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji.

Gwarancje dobrego wykonania

Gwarancje dobrego wykonania to umowy przewidujące rekompensatę, jeśli druga strona nie wykona zobowiązania umownego. Takie umowy oprócz ryzyka kredytowego przenoszą niefinansowe ryzyko związane z wynikami. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego umowy gwarancji należytego wykonania umowy wyceniane są według najlepszego szacunku nakładów niezbędnych do rozliczenia umowy na koniec każdego okresu sprawozdawczego okresu, zdyskontowanych do wartości bieżącej. W przypadku, gdy Spółka ma umowne prawo do zwrotu do kontrahenta kwot zapłaconych w celu uregulowania umów gwarancji należytego wykonania umowy, kwoty te będą ujmowane jako aktywa w momencie przeniesienia odszkodowania na beneficjenta gwarancji.

Jednocześnie zgodnie z wymogami MSSF 9, Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe ('ECL') z tytułu udzielonych gwarancji finansowych. Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrekompensowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. Spółka w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych gwarancji (faktyczna całkowita wartość zobowiązania warunkowego na dzień bilansowy). Tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez wskaźnik defaultu (ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku).

Podatek dochodowy

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

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie. Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. W momencie rozpoczęcia leasingu,

aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu są sobie równe, nie występuje zatem różnica przejściowa i nie jest tworzony podatek odroczony. W trakcie okresu leasingu powstaje różnica pomiędzy wartością aktywa a zobowiązaniem leasingowym. Spółka nalicza odroczony podatek dochodowy na różnicy między tymi wartościami. Podejście to ma na celu odzwierciedlenie związku między aktywem z tytułu prawa do użytkowania a zobowiązaniem z tytułu leasingu oraz ujęcie podatku odroczonego na podstawie łącznych różnic przejściowych. Ta metoda zapewnia efektywną stawkę podatkową, która lepiej odzwierciedla ekonomikę całej transakcji leasingu.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwróca się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane. Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany. Spółka aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentuje łącznie.

Kapitały własne

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

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki.

Rezerwy

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

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierow-

nictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy. Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Ze względu na wiek pracowników oraz ich rotację potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia wypłaty odpraw emerytalnych zachowywane będą na zasadzie kasowej.

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Transakcje walutowe

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN, zł). Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się po kursie NBP obowiązującym w dniu bilansowym. Różnice kursowe powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych lub prawnych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

Sprawozdawczość według segmentów

Spółka nie wyodrębniła segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Echo Investment, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej, przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu okresu.

04

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

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

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

nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Spółka ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Koszt własny sprzedaży

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione. Pozycja ta obejmuje również koszty, które mają bezpośredni związek z przychodami od podmiotów powiązanych z tytułu świadczenia usług (w tym usług realizacji inwestycji, doradztwa budowlanego i inżynierskiego).

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności, koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt. Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników,

ujmowanych w ramach kosztu własnego sprzedaży, jest dokonywana na podstawie sporządzanej przez pracowników ewidencji czasu pracy, w podziale na poszczególne realizowane projekty.

Koszty administracyjne związane z realizacją projektów

Koszty administracyjne związane z projektami obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą:

- opłata za użytkowanie wieczyste gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty eksploatacyjne,
- ochrona mienia,
- koszty wynagrodzeń pracowników administracyjnych oraz koszty utrzymania pracowników w części w której da się je przypisać do projektu oraz,
- pozostałe koszty związane z utrzymaniem zapasów.

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte.

W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. W przypadku leasingu, aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe).

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

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

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 to:

Zapasy

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

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. Zdaniem Zarządu zmiany tych założeń nie miałyby istotnego wpływu na wartość odpisu zapasów na dzień bilansowy ze względu na fakt, że przyjęte założenia i informacje dotyczące wartości odpisu w znaczącej części bazowały na zawartych umowach sprzedaży. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki.

Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Spółce dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Spółce przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Spółka musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy

oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Spółka dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu — jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2023 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

06

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe nie jest istotne. Spółka nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, środkami pieniężnymi oraz otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki i kredyty oprocentowane według stałej stopy procentowej narażają Spółkę na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Spółka jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągania nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Ryzyko stóp procentowych — udzielonych pożyczek [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Stan udzielonych pożyczek	748 164	1 070 580
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	46 409	80 354
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	7 482	10 706
Wpływ na wynik brutto okresu razem	7 482	10 706
Podatek dochodowy	1 422	2 034
Wpływ na wynik netto okresu razem	6 060	8 672

Spółka udzieliła pożyczek w złotych, w których oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR powiększony o marżę. Gdyby na dzień 31 grudnia 2023 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy

od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 6 060 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w złotych.

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 483 686	1 404 500
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	(134 828)	(116 448)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	14 837	14 045
Wpływ na wynik brutto okresu razem	14 837	14 045
Podatek dochodowy	2 819	2 669
Wpływ na wynik netto okresu razem	12 018	11 376

Ryzyko stóp procentowych — środków pieniężnych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Stan środków pieniężnych	110 944	116 073
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	1 589	523
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	1 109	1 161
Wpływ na wynik brutto okresu razem	1 109	1 161
Podatek dochodowy	211	221
Wpływ na wynik netto okresu razem	898	939

Ryzyko stóp procentowych — zobowiązań z tytułu kredytów [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Stan zobowiązań z tytułu kredytów	152 448	155 399
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(7 957)	(6 580)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	1 524	1 554
Wpływ na wynik brutto okresu razem	1 524	1 554
Podatek dochodowy	290	295
Wpływ na wynik netto okresu razem	1 234	1 259

Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka posiadała salda wyrażone w walucie obcej. W związku z tym dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut. Na podstawie prze-

prowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ 10 proc. zmiany kursu euro/zł na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio spadek, w obrębie poszczególnych kategorii należności.

Ryzyko walutowe - pożyczek [tys. EUR]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek i obligacji	142 332	180 081
Szacowana zmiana kursu walut	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Szacowane przychody / koszty z tytułu zmiany kursu walut	1 423	1 801
Wpływ na wynik brutto okresu razem	1 423	1 801
Podatek dochodowy	270	342
Wpływ na wynik netto okresu razem	1 152	1 458

Ryzyko walutowe - obligacji [tys. EUR]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek i obligacji	227 618	188 839
Szacowana zmiana kursu walut	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Szacowane przychody / koszty z tytułu zmiany kursu walut	2 276	1 888
Wpływ na wynik brutto okresu razem	2 276	1 888
Podatek dochodowy	432	359
Wpływ na wynik netto okresu razem	1 843	1 529

Ryzyko kredytowe

W przypadku należności oraz pożyczek, podmioty z którymi Spółka posiada te rozrachunki nie mają publikowanych zewnętrznych ratingów. Spółka udzieliła pożyczek do jednostek współkontrolowanych Galerii Młociny, Towarowa 22 oraz Resi4Rent, wobec czego występuje ryzyko koncentracji. Wszystkie te pozycje zaklasyfikowano do poziomu 1 w modelu oczekiwanych strat kredytowych, ponieważ ryzyko kredytowe nie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Nie wystąpił ruchy na wartości brutto i odpisie pomiędzy poziomami. Pożyczkobiorcy nie posiadają zewnętrznych ratingów, Spółka oceniła pożyczkobiorców jako bardzo dobrych, charakteryzujących się wysoką zdolnością regulowania umownych przepływów pieniężnych. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe jest równa wartości bilansowej udzielonych pożyczek.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Specyfika działalności Spółki w obszarze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych, najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Spółka nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe.

Na 31 grudnia 2023 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług, stosując macierz rezerw opracowaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach przeterminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,54%	27 748	198
1-30 dni	0,39%	6 142	71
31-90 dni	9,70%	1 654	340
91-360 dni	20,86%	921	526
>361 dni	93,82%	3 052	1 715

Odpis na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,55%	38 894	190
1-30 dni	0,57%	4 057	26
31-90 dni	9,17%	159	14
91-360 dni	19,31%	708	154
>361 dni	94,28%	2 866	2 780

Na 31 grudnia 2023 r. Spółka posiada 652 726 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 1 według MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 1 w wysokości 2 097 tys. zł (na 31 grudnia 2022 r. 2 943 tys. zł). Dodatkowo na 31 grudnia 2023 r. Spółka posiada 16 085 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 3. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 3 w wysokości 16 085 tys. zł (na 31 grudnia 2022 r. 20 235 tys. zł).

Instytucje finansowe, z których korzysta Spółka, posiadają ratingi zewnętrzne na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

rating wg Fitch Issuer Default Ratings	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych
A-	34 858
BB+	329
BB-	88
BBB-	69 812
	105 087

Ryzyko utraty płynności

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

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostęp-

Dodatkowo Spółka 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 Spółki 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, Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania prawie 50 proc. środków w banku mBank S.A.

Instytucje finansowe, z których korzysta Spółka, posiadają ratingi zewnętrzne na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

rating wg Fitch Issuer Default Ratings	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych
A+	15 279
BB	509
BBB-	100 286
	116 074

ność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe. Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. i na 31 grudnia 2022 r.:

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

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty	Pożyczki	Pochodne instrumenty finansowe
Do 1 roku	2 472 844	540 983	63 115	24 452	157 460	23 086	-
1–3 lata	-	682 264	-	19 070	-	124 828	-
3–5 lat	-	609 992	-	13 816	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-	15 870	-	-	-
Razem	2 472 844	1 833 239	63 115	73 208	157 460	147 914	-

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

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty	Pożyczki	Pochodne instrumenty finansowe
Do 1 roku	2 637 043	300 539	139 157	6 689	155 399	150 913	14 876
1–3 lata	-	804 177	-	11 321	-	57 576	-
3–5 lat	-	301 636	-	6 597	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-	80 295	-	-	-
Razem	2 637 043	1 406 352	139 157	104 902	155 399	208 489	14 876

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. była zgodna z celami Spółki.

07

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu. Spółka, zarządzając tym ryzykiem, podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

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

Wskaźniki zadłużenia [tys. PLN]

	Nota	na 31.12.2023	na 31.12.2022
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	12	1 779 119	1 768 388
Zobowiązania z tytułu dywidendy	13	-	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	68 034	96 146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	(105 086)	(116 073)
Zadłużenie netto		1 742 067	1 839 253
Kapitał własny razem		1 030 773	1 071 311
Kapitał ogółem		2 772 840	2 910 564
Wskaźnik zadłużenia		62,83%	63,19%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2023 r. i na 31 grudnia 2022 r. była zgodna z celami Spółki.

08

Istotne umowy zawarte 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 2023 r. [tys. PLN]

Przedmiot umowy	Kontrahent — inwestor	Wartość transakcji
Współpraca strategiczna	Archicom S.A.	9 806
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Echo - Arena Sp. z o.o.	10 430
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji Kraków, ul. Puzkarska	Archicom Projekt 139 Sp. z o.o.	4 495
Usługa pośrednictwa sprzedaży	Projekt Beethovena - Projekt Echo - 122 Sp. z o.o. Sp.k.	3 932
Zarządzanie rozwojem	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o. Sp.k.	3 811
Przygotowanie inwestycji	R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	3 500
Wsparcie procesu deweloperskiego	Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.	3 392
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Elektorownia RE Sp. z o.o.	3 360
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	3 295
Zarządzanie rozwojem	R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	2 536
Zarządzanie rozwojem	R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	2 507
Usługi zarządzania nieruchomościami	Galeria Libero - Projekt Echo - 120 Sp. z o.o. Sp.k.	2 189
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	2 158
Zarządzanie rozwojem	R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	2 045
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	1 998
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	12 - Projekt Echo - 127 Sp. z o.o. S.K.A.	1 883
Wsparcie procesu deweloperskiego	Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	1 655
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	1 590

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

Transakcje z podmiotami powiązanimi na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	63 987	29 245	507 388	16 497	154 086
— handlowe	63 987	29 245	19 574	412	11 101
— pożyczki	-	-	484 664	16 085	142 985
— należności za sprzedaż udziałów	-	-	3 150	-	-
Jednostki wspólnie kontrolowane	36 583	157	278 693	2 506	1 905
— handlowe	36 583	157	15 193	2 506	1 905
— pożyczki	-	-	263 500	-	-
Właściciele	-	18 544	-	-	-
— handlowe	-	18 544	-	-	-
Zarząd Spółki	-	-	-	-	14 769
— program motywacyjny	-	-	-	-	14 769
Razem	100 570	47 946	786 081	19 003	170 760

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązanimi - na 31 grudnia 2023 r. jego wartość wyniosła 19 003 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanimi 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	-
— rezerwa opcyjnej z tytułu bonusu opartego na akcjach	-	-	-	-	14 876
Jednostki wspólnie kontrolowane	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

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

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

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

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

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

140 mln PLN

wartość serii S i S2
obligacji dla inwestorów
indywidualnych
wyemitowanych przez
Echo Investment
w 2024 r. w ramach
V programu emisji
obligacji dla inwestorów
indywidualnych do 300
mln zł lub równowartości
tej kwoty w euro

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

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

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

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

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

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

100 mln PLN

wartość serii 4I obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2024 r. w ramach programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 1 mld zł lub równowartości tej kwoty w euro

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

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

Wszystkie nabyte obligacje są zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

100 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w 2024 r.

Wypłata zaliczki dywidendowej

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

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

Zaliczka została wypłacona 19 stycznia 2024 r.

Projekty

Echo Investment zakończyło budowę kompleksu biurowego Brain Park

Z początkiem 2024 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap inwestycji Echo Investment w centrum Krakowa. Kompleks biurowy Brain Park położony u zbiegu

alei Pokoju i ulicy Fabrycznej wzbogacił regionalny rynek o łącznie 43 000 mkw. powierzchni.

Zawarcie istotnych umów dotyczących utworzenia wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego budowy domów studenckich

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

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Zarządu [PLN]

	2023					2022				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Wynagrodzenie podstawowe				Premie				
Nicklas Lindberg	1 363 506	437 495	3 471 149	46 131	5 318 281	1 407 305	793 349	2 566 960	658 414	5 426 028
Maciej Drozd	508 386	219 260	1 560 049	50 931	2 338 626	538 285	422 829	1 334 915	42 350	2 338 379
Artur Langner	240 000	172 920	861 840	5 962	1 280 722	240 000	208 373	932 747	6 019	1 387 139
Rafał Mazurczak	306 000	255 952	1 059 693	14 424	1 636 069	306 000	260 100	1 066 932	12 220	1 645 252
Małgorzata Turek	306 000	223 380	958 820	6 562	1 494 762	306 000	252 450	1 004 550	5 419	1 568 419
Razem	2 723 888	1 309 007	7 911 551	124 010		2 797 590	1 937 101	6 906 104	724 422	
Razem w roku					12 068 460					12 365 217

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

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

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

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

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

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

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

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

Na 31 grudnia 2023 r. Spółka rozpoznała w półrocznym sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 14 768 704 zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w roku 2023 r. wpłynęła na zmniejszenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 10 439 106 zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

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

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

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej [PLN]

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

Umowy z firmą audytorską

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

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

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

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

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

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

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	150 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	105 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r.	840 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2023 r.	30 000
Razem	1 125 000

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 27 marca 2024 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



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

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 27 marca 2024 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment