

RAPORT FINANSOWY GRUPY ECHO INVESTMENT

I POŁOWA 2017 R.



Spis treści

O spółce Echo Investment S.A i jej Grupie Kapitałowej	6
I Sprawozdanie Zarządu	8
01. Strategia Grupy Echo Investment	9
02. Model biznesowy	10
03. Struktura własnościowa Echo Investment S.A. i opis akcji	11
04. Najważniejsze zdarzenia w I połowie 2017 r.	12
05. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	17
06. Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa	18
07. Segmenty Grupy Kapitałowej	21
08. Osiągnięcia Grupy w poszczególnych segmentach rynku oraz perspektywy rozwoju	24
09. Portfel nieruchomości	27
10. Główne inwestycje w I połowie 2017 r. – zakupy nieruchomości	33
11. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w I połowie 2017 r.	34
12. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	35
13. Sezonowość lub cykliczność działalności w I połowie 2017 r.	36
14. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy	37
15. Obligacje	38
16. Kredyty	39
17. Poręczenia	41
18. Gwarancje	42
19. Grupa kapitałowa Echo Investment	44
20. Wpływ wyników finansowych za I połowę 2017 r. na realizację publikowanych wcześniej prognoz finansowych	50
21. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	51
22. Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące	53
23. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	53
24. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostki zależne z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	54
25. Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	55

II Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe	56
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu półrocznego Grupy Echo Investment	64
02. Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje	65
03. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	66
04. Przekształcenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za poprzednie okresy	68
05. Metody ustalania wyniku finansowego – fragment polityk rachunkowości	71
06. Szacunki Zarządów spółek z Grupy	74
07. Sprawozdawczość wg segmentów	77
Noty objaśniające do skróconych skonsolidowanych sprawozdań Grupy Echo Investment za I połowę 2017 r.	78
III Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe	93
01. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu półrocznego Echo Investment S.A.	101
02. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	102
03. Metody ustalania wyniku finansowego	104
04. Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi	106
05. Szacunki Zarządu Spółki	108
Noty objaśniające do skróconych śródrocznych jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment S.A. za I połowę 2017 r.	111
IV Oświadczenie Zarządu	135

**Szanowni Państwo,**

Z satysfakcją przekazujemy raport Echo Investment za pierwszą połowę 2017 r., która była dla nas bardzo udana.

Zysk netto grupy Echo Investment za drugi kwartał wyniósł 125 mln zł. Złożyło się na niego m.in. zaksięgowanie marży uzyskanej na sprzedaży 58 mieszkań, dodatnia wycena projektów w budowie oraz zysk ze sprzedaży i wycena akcji Echo Polska Properties. Nasze zadłużenie pozostaje na stabilnym poziomie, pozwalając na bezpieczne finansowanie rozwoju.

Znacząca część wypracowanego zysku to wynik wzrostu wartości pakietu akcji EPP. Sprzedaliśmy 40 mln akcji za 49 mln EUR i wyceniliśmy do wartości rynkowej pozostające w naszych rękach 51 mln akcji. W wyniku obu operacji zaksięgowaliśmy 88 mln zł zysku. Dzięki temu mogliśmy wypłacić akcjonariuszom specjalną dywidendę w wysokości 0,5 zł na akcję. W dalszym ciągu pozostajemy znaczącym akcjonariuszem EPP – w naszym posiadaniu jest pakiet 7,2 % akcji.

Konsekwentnie rośniemy w sektorze mieszkaniowym. Badania rynkowe i nasze analizy wskazują na wysoki potencjał tego segmentu w najbliższych latach. Dlatego wprowadzamy do oferty nowe projekty, dobrze przyjmowane przez klientów: w pierwszej połowie 2017 r. sprzedaliśmy 550 mieszkań. W drugiej spodziewamy się kumulacji oddawania budynków do użytku oraz przekazywania lokali ich właścicielom. Jesteśmy spokojni o wykonanie rocznego planu sprzedaży na poziomie 1,3 tys. mieszkań i przekazania kluczy do ponad 900 lokali. To będzie rekordowy rok dla Spółki.

Rozpoczęcie prac budowlanych w kompleksie Browary Warszawskie było bardzo ważnym wydarzeniem nie tylko dla działu biur. Obserwujemy ogromne zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców, z zadowoleniem obserwujemy, że także warszawiakom podoba się nasza koncepcja przywrócenia tego terenu miastu i stworzenia tu miejsca w którym się dobrze żyje, ciekawie pracuje i wygodnie odpoczywa. Chcemy taką samą atmosferę przenieść także na inne projekty. Naszą ambicją jest nie tylko stawianie budynków, ale współtworzenie miast.

W ostatnich miesiącach udało się nam podpisać przedwstępne umowy sprzedaży dwóch wrocławskich biurowców: West Link i Sagittarius. Obydwa są doskonale zlokalizowane i mają renomowanych najemców, ukończenie budowy obu obiektów planowane jest na pierwszy kwartał przyszłego roku. Echo Investment długo pracowało na zaufanie, które pozwala na tak dobre dla obu stron porozumienie. Inwestorzy zabezpieczają sobie najlepsze w swojej klasie aktywa, my – szybciej obracamy kapitałem i wypracowujemy szybsze stopy zwrotu.

Sprawnie przejęliśmy budowaną w Warszawie Galerię Młociny. Wprowadzamy do projektu nowe, kreatywne rozwiązania, dzięki którym inwestycja ta zyska nową jakość. Chcemy, by było to miejsce przyciągające ludzi, zaspokajające ich codzienne potrzeby, oferujące nie tylko zakupy, ale także usługi i rozrywkę. W najbliższych tygodniach będziemy świętować oddanie do użytku nowych części szczecińskich inwestycji handlowych Outlet Park oraz Galaxy, które prowadzimy na zlecenie EPP. W ciągu ostatnich 12 miesięcy przeznaczyliśmy dużo pieniędzy na zakup nowych działek i projektów, które zabezpieczają działalność Spółki na kolejne lata. Uda-

”

**W CIĄGU OSTATNICH 12 MIESIĘCY WYDALIŚMY DUŻO
PIENIĘDZY NA ZAKUP NOWYCH DZIAŁEK I PROJEKTÓW,
KTÓRE ZABEZPIECZAJĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI NA
KOLEJNE LATA. UDAŁO NAM SIĘ ZAMKNAĆ TRANSAKCJE
DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓRYCH POWSTANIE
PONAD PÓŁ MILIONA METRÓW KWADRATOWYCH BIUR,
MIESZKAŃ, SKLEPÓW I POWIERZCHNI USŁUGOWYCH.
WŚRÓD NICH SĄ TAKIE TERENY, NA KTÓRYCH
STWORZYM PRAWDZIWE MIEJSCA SPOTKAŃ,
NOWE FRAGMENTY MIAST.**

to nam się zamknąć transakcje dotyczące nieruchomości, na których powstanie ponad pół miliona metrów kwadratowych biur, mieszkań, sklepów i powierzchni usługowych. Wśród nich są takie tereny, na których stworzymy prawdziwe miejsca spotkań, nowe fragmenty miast. To, że samodzielnie jesteśmy w stanie zbudować inwestycje z mieszkaniami na sprzedaż i na wynajem, biura, powierzchnie pod sklepy, punkty usługowe i restauracje, a także hotele czy akademiki, daje nam niewątpliwą przewagę nad konkurencją.

Zapraszam do lektury naszego raportu za I połowę 2017 r., w którym znajdziecie Państwo szczegóły dotyczące naszych wyników, działalności operacyjnej oraz stosowanych przez nas metod bezpiecznego zarządzania grupą kapitałową.

Z poważaniem

Nicklas Lindberg
Prezes Echo Investment

O spółce Echo Investment S.A i jej Grupie Kapitałowej

Głównym przedmiotem działalności grupy kapitałowej Echo Investment jest budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości handlowych i biurowych, budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, a także obrót nieruchomościami. Grupa prowadzi działalność gospodarczą w Polsce.

Spółka-matka grupy – Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36

– została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 r. i jest spółką akcyjną wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025 przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Echo Investment S.A. od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, branża wg

rynku regulowanego – WIG-Nieruchomości (wcześniej WIG-Deweloperzy). Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Na 30 czerwca 2017 r. Grupa Echo Investment zatrudniała 333 osoby, tyle samo, ile 30 czerwca 2016 r.

ZARZĄD ECHO INVESTMENT S.A.



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

RADA NADZORCZA ECHO INVESTMENT S.A.

Karim Khairallah
Przewodniczący



Laurent Luccioni
Wiceprzewodniczący



Maciej Dyjas
Członek Rady Nadzorczej



Stefan Kawalec
Członek Rady Nadzorczej
spełniający kryteria niezależności



Przemysław Krych
Członek Rady Nadzorczej



Nebil Senman
Członek Rady Nadzorczej



Sebastian Zilles
Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu:

Stefan Kawalec – Przewodniczący Komitetu Audytu

Maciej Dyjas – Członek Komitetu Audytu

Nebil Senman – Członek Komitetu Audytu.



Sprawozdanie Zarządu

01

Strategia Grupy Echo Investment

Zarząd Echo Investment w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował w 2016 r. nowe kierunki strategiczne, zwane „strategią rentownego wzrostu”. Zgodnie z nimi, Echo Investment będzie szybciej obracać kapitałem, a w związku z tym wypracowywać

wyższe stopy zwrotu. Spółka chce dzielić się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnie wypłacanych dywidend. Działalność Echo Investment będzie się opierać na następujących filarach:



POLSKA

To najsilniejszy kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Echo Investment, jako podmiot działający tu od ponad dwóch dekad, zna doskonale jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Dlatego skupi się na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach kraju, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Krakowie i Łodzi.



WSPÓŁPRACA Z GŁÓWNYM AKCJONARIUSZEM

Strategia Echo Investment zakłada współpracę z głównym akcjonariuszem na rynkowych zasadach. Podmioty skupione wokół grupy PIMCO-Oaktree-Griffin mogą zlecać Echo Investment usługi deweloperskie, konsultingowe i inne. Mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich czy też potencjalnymi kupującymi nowo wybudowane inwestycje



POZYCJA LIDERA

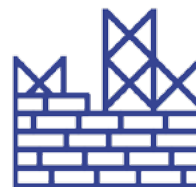
Echo Investment jest jedną z największych, pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, firm deweloperskich działających w Polsce. Spółka jest aktywna w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Echo Investment będzie należało do czołówki deweloperów w każdym z tych sektorów. To przyniesie optymalne wykorzystanie zasobów oraz da odpowiednio dużą skalę działalności.



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), budowa, wynajem i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie.

Echo Investment nie będzie długoterminowo właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji komercyjnych, a przychody z czynszów będą stanowiły niewielką część przychodów ogółem.

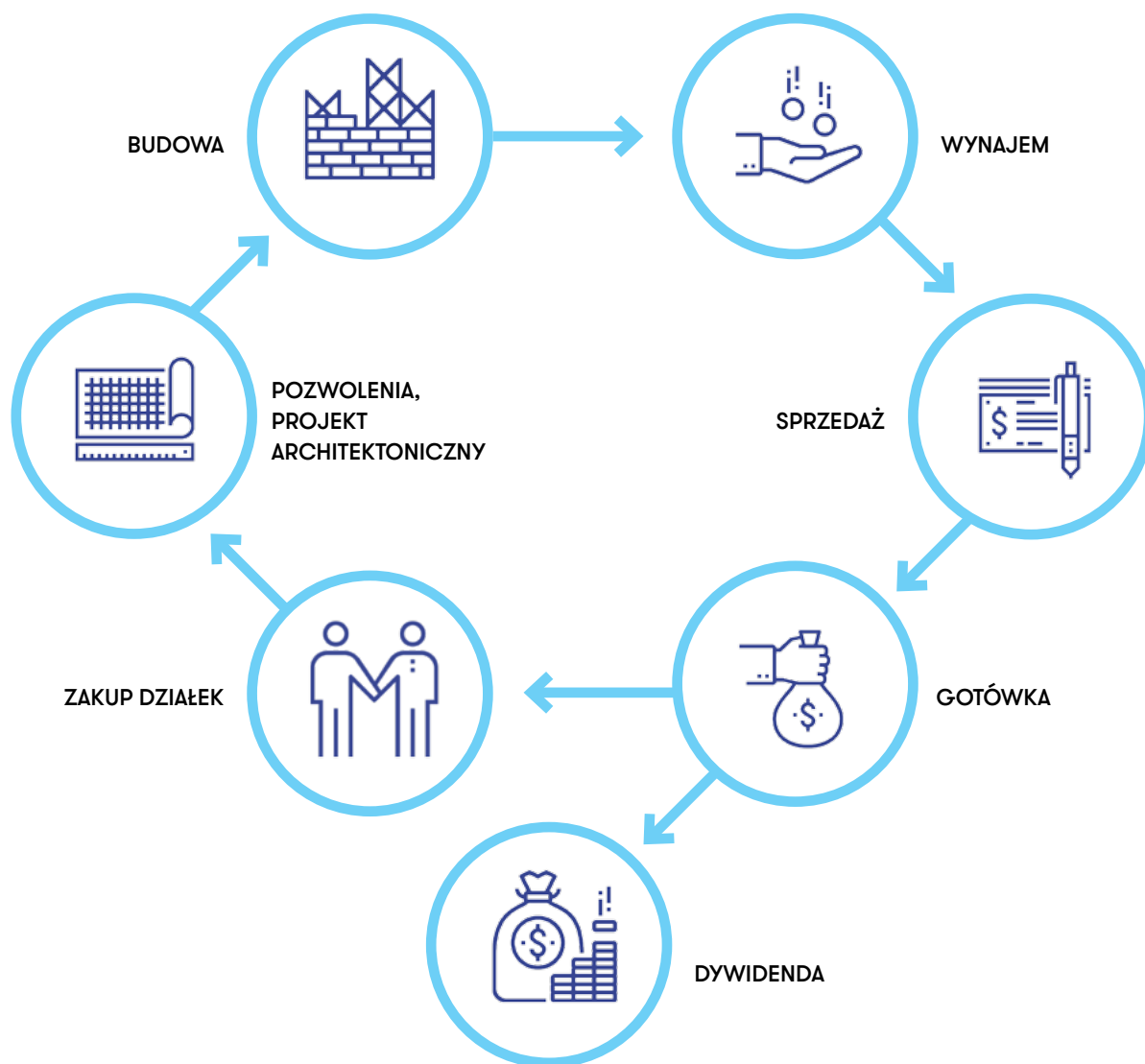


DUŻE PROJEKTY

Ambicją Echo Investment jest realizowanie dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Projekty realizowane przez Echo Investment mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień.

02

Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku i jego sprzedaży. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

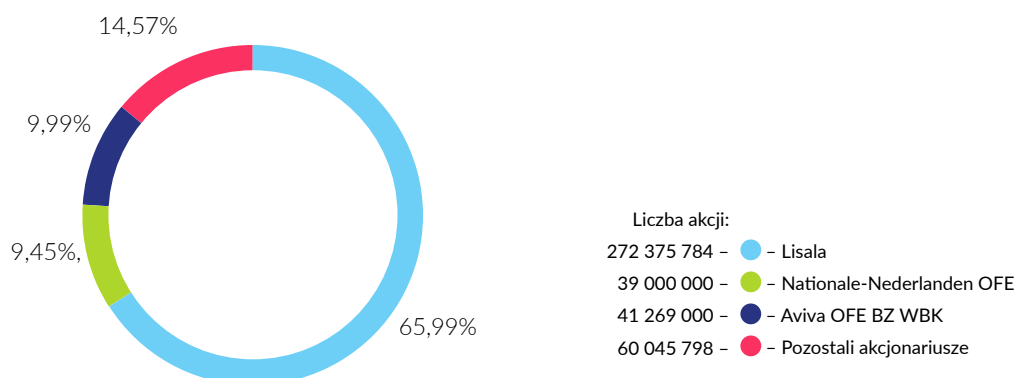
Podstawowa działalność Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

- 1) budowa, wynajem i sprzedaż biurów,
- 2) budowa, wynajem i sprzedaż centrów handlowych,
- 3) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 4) świadczenie usług (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne).

03

Struktura własnościowa Echo Investment S.A. i opis akcji

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



OPIS AKCJI

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

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom.

Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

AKCJONARIAT

Lisala Sp. z o.o. jest podmiotem kontrolowanym bezpośrednio przez spółkę Echo Partners B.V., a pośrednio – przez fundusze Oaktree Capital Management, Pacific Investment Management Corporation (PIMCO) oraz Grifin Real Estate.

Powyższe dane wynikają z informacji o akcjonariuszach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A. z 29 czerwca 2017 r.

Od publikacji ostatniego raportu finansowego tj. od 29 maja 2017 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień o zmianach w stanie posiadania akcji znaczących akcjonariuszy.

04

Najważniejsze zdarzenia w I połowie 2017 r.

100 mln PLN

Wartość pierwszej transzy wyemitowanych obligacji publicznych

4.1 Ustanowienie programu emisji publicznych obligacji

Zarząd Echo Investment podjął 27 lutego 2017 r. uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji publicznych obligacji o wartości do 300 mln zł, lub równowartości tej kwoty w euro. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt emisyjny 26 maja 2017 r. Spółka 8 czerwca 2017 r. rozpoczęła ofertę publiczną obligacji serii E w kwocie do 100 mln zł i już pierwszego dnia wartość zapisów dokonanych przez inwestorów przekroczyła wartość oferty. W związku z tym Spółka skróciła termin zapisów oraz je proporcjonalnie zredukowała. Ostatecznie Spółka przydzieliła 862 inwestorom 1 mln obligacji, przy średniej stopie redukcji wynoszącej 60%. Obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 6 lipca 2017 r., 20 lipca 2017 r. zostały dopuszczone do obrotu giełdowego przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, natomiast 28 lipca 2017 r. – wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku Catalyst. Wyemitowane obligacje mają cztery lata zapadalności, rentowność sześciomiesięcznego WIBOR powiększonego o marżę 2,9% oraz półroczne okresy wypłaty odsetek.

4.2 Zakup udziałów w projekcie handlowym Galeria Młociny

Spółki z grupy Echo Investment oraz spółki z grupy Echo Polska Properties zawarły 9 marca 2017 r. umowę wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. będącej pośrednio właścicielem projektu handlowo-biurowego w trakcie realizacji Galeria Młociny w Warszawie, zlokalizowanego w rejonie ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Sprzedającymi są spółki Broomfield Investments, Catfield Investments Sp. z o.o., Powell Real Estate International B.V., Taberancle Limited, Taberancle Investments Limited oraz Elsonia Trading Limited. Za inwestycję obydwaj kupujący zapłacili blisko 104,5 mln EUR (z uwzględnieniem przejętych zobowiązań podmiotu będącego przedmiotem transakcji). Udział grupy Echo Investment w transakcji wynosi 30%, przypadająca na nią część ceny – blisko 12 mln EUR, a część przejętych zobowiązań – blisko 19 mln EUR. Strony zamknęły transakcję 31 maja 2017 r.

Jednocześnie z zawarciem umowy, podmiot z grupy Echo Investment udzielił spółce celowej realizującej Galerię Młociny pożyczkę przeznaczoną na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, w łącznej kwocie do maksymalnej wysokości 70 mln zł.

Ponadto w ramach transakcji Echo Investment zawarło umowę wspólników z Echo Polska Properties, regulującą m.in. zasady ładu korporacyjnego przejmowanych spółek, oraz umowę zarządzania budową nieruchomości, w której Echo Investment otrzyma funkcję zarządcy budowy oraz agenta wynajmu inwestycji.

Galeria Młociny to inwestycja handlowo-biurowa o łącznej powierzchni najmu 81 tys. mkw., z czego 75 tys. mkw. to powierzchnia handlowa, rozrywkowa i gastronomiczna. Znajduje się w sąsiedztwie głównego węzła przesiadkowego północnej Warszawy, przez który codziennie przemieszcza się średnio 40 000 osób. Budowa pierwszej fazy projektu rozpoczęła się w październiku 2016 r., a jej zakończenie jest planowane na drugi kwartał 2019 r. Galeria jest w 56% wynajęta przez m.in. Inditex, Van Graaf czy H&M. Prace na budowie postępują zgodnie z planem.

4.3 Sprzedaż biurowca West Link we Wrocławiu i porozumienie ROFO z Griffin Premium RE

Echo Investment oraz jego podmioty zależne 9 marca 2017 r. podpisały z podmiotami z grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii przedwstępną umowę sprzedaży projektu biurowego West Link we Wrocławiu. Kupujący jest spółką powiązaną z Griffin Real Estate.

Warunkami zamknięcia transakcji są:

1. otrzymanie ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynku,
2. wynajęcie co najmniej 60% powierzchni budynku, zawarcie umowy gwarancji czynszowej na pięć lat, na podstawie której Echo Investment zagwarantuje pokrycie wartości wynajmu i obsługi odnoszących się do niewynajętych powierzchni, a także okresów beczynszowych, kosztów wykończenia i kosztów związanych z czasowym obniżeniem czynszu,
3. pierwsza oferta publiczna akcji Griffin Premium na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie przyniesie Griffin Premium wpływy netto nie mniejsze niż 28 mln EUR do 30 czerwca 2017 r. (warunek spełniony 19 kwietnia 2017 r.),
4. Kupujący otrzyma zgodę antymonopolową, jeśli taka będzie wymagana,
5. Wyrażenie zgody na zawarcie transakcji przez Radę Nadzorczą Echo Investment (została wyrażona 14 marca 2017 r.).



Cena sprzedaży projektu została ustalona, jako:

- iloraz przychodów operacyjnych netto NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczalnymi kosztami operacyjnymi) oraz wartości 6,873%, który wynosi na dzień zawarcia przedwstępnej umowy 36,06 mln EUR,
- powiększony o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne,
- oraz pomniejszony o dług sprzedawanych spółek, będących właścicielami projektu.

Cena będzie podlegać standardowym korektom po zamknięciu transakcji.

Wstępna cena sprzedaży 100% udziałów w spółkach projektowych wynosi łącznie 18 mln EUR (przy uwzględnieniu określonego wcześniej i opisanego wyżej wzoru wyliczenia ceny), a różnicę między ustaloną wcześniej wartością budynku (36,06 mln EUR), a wartością udziałów w spółkach projektowych, będzie stanowić dług projektowy.

12 czerwca 2017 r. kupującemu została przedstawiona propozycja nabycia obligacji o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej wynoszącej 18 mln EUR, emitowanych w trybie oferty prywatnej przez podmiot kontrolowany przez Echo Investment. Propozycja została przyjęta przez kupującego. Termin wykupu obligacji West Link przypada na 31 grudnia 2018 r. Wcześniejszy ich wykup jest możliwy m.in. w razie wcześniejszego zawarcia umowy przyrzeczonej. Obligacje West Link są niezabezpieczone, oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji. Ich wykup nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji wraz z naliczonymi odsetkami, przy czym wartość nominalna zostanie potrącona w cenie nabycia 100% udziałów w spółkach projektowych będących właścicielami projektu West Link.

W zamian za objęcie obligacji West Link i dokonanie płatności 18 mln EUR przez Griffin Premium RE, spółki z grupy Echo Investment udzieliły kupującemu nieodwołanych pełnomocnictw uprawniających do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży spółek będących właścicielami projektu West Link. Kupujący będzie uprawniony do skorzystania z pełnomocnictw w przypadku:

1. niezawarcia, pomimo wezwania, umowy przyrzeczonej; oraz
2. wystąpienia jednego z przypadków naruszenia zawartego w dokumentacji dotyczącej Obligacji West Link.

Jednocześnie z przedwstępną umową zakupu biurowca West Link, grupa Griffin Premium RE zawarła z Echo Investment umowę inwestycyjną dotyczącą prawa złożenia pierwszej oferty (Right of First Offer, ROFO) na nabycie projektów biurowych realizowanych w Warszawie, tj. projektu Beethovena etap I i II oraz Browary Warszawskie etap J. Griffin Premium RE zainwestował 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i zainwestuje 25% przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów poprzez objęcie obligacji (nie uwzględniając finansowania zewnętrznego udzielonego przez banki). Łączna szacowana wartość obligacji to 9,9 mln EUR.

OPIS NIERUCHOMOŚCI WŁĄCZONYCH DO UMOWY ROFO

Projekt	Powierzchnia GLA [mkw.]	Przychody NOI [mln EUR]	Start budowy	Koniec budowy
Beethovena I	17 800	3,1	Q3 2017	Q3 2019
Beethovena II	17 400	2,9	Q1 2018	Q4 2019
Browary Warszawskie J	15 000	3,1	Q2 2017	Q3 2018

Obligacje mają być emitowane w trybie oferty prywatnej w kilku seriach. Wartość pierwszej transzy obligacji wyniosła 6,4 mln EUR. Termin wykupu wszystkich serii obligacji ROFO przypada na 12 czerwca 2032 r., przy czym wcześniejszy wykup danej serii jest możliwy m.in. w razie wcześniejszego zamknięcia transakcji ROFO. Wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji wraz z naliczonymi odsetkami. Obligacje ROFO są niezabezpieczone, oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji.

W związku z dokonaną inwestycją w obligacje, podmiot kontrolowany przez Griffin Premium RE jest uprawniony do 25% udziału w zyskach z projektów. Umowa ROFO daje także spółce Griffin Premium RE prawo złożenia pierwszej oferty zakupu trzech współfinansowanych biurowców.

4.4 Sprzedaż biurowca A4 Business Park III w Katowicach

W następstwie zawartych 30 września 2016 r. umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży siedmiu budynków biurowych do Echo Polska Properties, 26 kwietnia 2017 r. zamknięta została umowa sprzedaży czwartego budynku – A4 Business Park III w Katowicach.

W ramach transakcji sprzedawca i kupujący zawarli umowę gwarancji czynszowej, przewidującą pokrycie przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla części budynku, które w dniu podpisania umowy nie zostały wynajęte, lub zostały wynajęte, ale w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy beczynszowe.

Dodatkowo sprzedawca oraz kupujący zawarli m.in. umowę na prace aranżacyjne, na podstawie której Echo Investment za dodatkowym wynagrodzeniem wykona na rzecz EPP prace wykończeniowe.

Cena sprzedaży wyniosła 27,5 mln EUR powiększone o podatek VAT, jednak uwzględniając dodatkowe płatności, które sprzedawca może otrzymać na podstawie umowy o prace aranżacyjne, łączna wartość przychodów związanych ze sprzedażą może wzrosnąć do szacunkowej kwoty 28,5 mln EUR powiększonej o VAT.



Echo Investment oraz EPP łączy ponadto przedwstępna umowa sprzedaży 3 biurowców: O3 Business Campus II i O3 Business Campus III w Krakowie, a także Symetris Business Park II w Łodzi. Warunkami zawarcia tych umów jest m.in. otrzymanie pozwolenia na użytkowanie dla każdego budynku oraz wynajem co najmniej 60% powierzchni.

Wymienione budynki, a także biurowce Sagittarius i Nobilis we Wrocławiu oraz Galeria Libero w Katowicach, należą do pakietu nieruchomości objętych prawem złożenia pierwszej oferty (Right of First Offer, ROFO) przez EPP. Dodatkowo EPP jest ich współinwestorem w 25%, co oznacza że jest uprawniony do 25% zysku z ich sprzedaży.

4.5 Sprzedaż części pakietu akcji Echo Polska Properties

22 czerwca 2017 r. Spółka oraz jej podmiot zależny Echo Prime Assets B.V., będący bezpośrednio właścicielem akcji Echo Polska Properties N.V. (EPP) – spółki powstałej w wyniku wydzielenia w 2016 r. pracujących aktywów grupy Echo Investment – otrzymały od głównego akcjonariusza EPP – Redefine Properties Limited, zawiadomienie o zwolnieniu Echo Investment z blokady akcji EPP (tzw. lock-up). Blokada uniemożliwiała sprzedaż akcji EPP do września 2017 r. W następstwie zwolnienia Echo Investment sprzedało 40 mln sztuk akcji EPP, które stanowiły blisko 5,7% w kapitale akcyjnym EPP, a jednocześnie 44% posiadanego przez Echo Investment pakietu. Cena sprzedaży akcji, pomniejszona o koszty transakcyjne, została określona na 49 mln EUR. Transakcja pozwoliła Spółce sfinansować wypłatę akcjonariuszom dodatkowej dywidendy, która nie była uwzględniona w przyjętej wcześniej polityce dywidendowej.

7,2 %

Udział Echo Investment w akcjonariacie Echo Polska Properties

Grupa Echo Investment pozostaje właścicielem 50,7 tys. akcji EPP, które stanowią ok. 7,2% w kapitale zakładowym. Akcje te zostały w sprawozdaniu finansowym za I połowę 2017 r. zaklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

05

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

5.1 Przedwstępna umowa sprzedaży biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu

Echo Investment podpisało 20 lipca 2017 r. przedwstępną umowę sprzedaży biurowca Sagittarius Business House, który powstaje we Wrocławiu. Jego nabywcą będzie Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest), niemiecka firma zarządzająca funduszami nieruchomościowymi, która zakupi budynek dla funduszu zarządzanego w imieniu swoich inwestorów instytucjonalnych.

Warunkami zawieszającymi zawarcia umowy są m.in. zakończenie budowy, otrzymanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, uzyskanie ostatecznej interpretacji podatkowej dotyczącej transakcji, dokonanie podziału geodezyjnego oraz przekazanie najemcom co najmniej 60% powierzchni najmu budynku. Strony planują zawrzeć umowę przyrzeczoną po spełnieniu się (lub zrzeczeniu się) warunków zawieszających, ale najpóźniej 30 listopada 2018 r. Data zamknięcia może ulec przesunięciu do 31 stycznia 2019 r.

Cena sprzedaży przedsiębiorstwa została ustalona, jako iloraz NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym, a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi) przedsiębiorstwa oraz stopy kapitalizacji w wysokości 6,175%.

Wysokość ceny płatnej w chwili zamknięcia transakcji jest szacowana na ok. 65 mln EUR. Po przejęciu przez najemców pomieszczeń i miejsc parkingowych w budynku stanowiących przynajmniej 80% powierzchni najmu, całkowita szacunkowa cena wzrośnie do ok. 73 mln EUR. Należy zaznaczyć, że zarówno cena płatna w chwili zamknięcia transakcji, jak i cena po podwyższeniu, ulegą pomniejszeniu m.in. o wartość „okresów beczynszowych”, „okresów z obniżką czynszu” oraz o koszty prac wykończeniowych, co w konsekwencji oznacza, że szacunkowa cena płatna na zamknięciu oraz szacunkowa cena po podwyższeniu, wyniosą odpowiednio ok. 56 mln EUR oraz 63 mln EUR. Jednocześnie umowa na prace wykończeniowe przewiduje wynagrodzenie należne Echo Investment od kupującego za prace wykonane po zawarciu umowy przyrzeczonej w pomieszczeniach, które na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie będą jeszcze wynajęte, albo będą wynajęte, ale prace wykończeniowe nie zostaną jeszcze zakończone. Szacuje się, że wynagrodzenie wyniesie ok. 6,4 mln EUR + VAT, tj. 450 euro + VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni.

W dniu zamknięcia transakcji, lub niedługo po ziszczeniu się warunków zawieszających, strony zobowiązały się również do podpisania m.in. umów na prace wykończeniowe, gwarancję jakości budynku, gwarancję konstrukcji budynku oraz umowę gwarancji czynszowej (o ile będzie wymagana).

Sagittarius Business House powstaje na terenie przyszłej centralnej dzielnicy biznesowej Wrocławia. Budynek będzie miał około 25 tys. mkw. powierzchni najmu. Jego głównymi najemcami są EY oraz Bank of New York Mellon, które łącznie zajmą ponad 90% powierzchni (umowy najmu plus opcje powiększenia). Zakończenie budowy tego biurowca jest planowane na I kwartał 2018 r.

73 mln EUR

Docelowa cena sprzedaży budynku
Sagittarius Business House.

06

Opis rynków, na których działa Spółka i jej Grupa Kapitałowa

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ↑ – Bardzo optymistyczna
- ↗ – Optymistyczna
- – Stabilna
- ↘ – Pesymistyczna
- ↓ – Bardzo pesymistyczna

6.1 Rynek biurowy

→ WARSZAWA ↑ MIASTA REGIONALNE

Publikowane co kwartał dane ilustrujące popyt i podaż biur w Polsce potwierdzają bardzo dobrą kondycję tego rynku, przy jednoczesnym jego szybkim rozwoju. Według badań Polish Office Research Forum (PORF), w pierwszej połowie roku w dziewięciu największych polskich miastach zawarto transakcje najmu dotyczące blisko 723 tys. mkw. powierzchni, co oznacza 15% wzrostu w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r. Współczynnik pustostanów ma tendencję spadkową i wyniósł na koniec czerwca 11,9%.

Rynek powiększył się w pierwszej połowie roku o ponad 300 tys. mkw. powierzchni, z czego 130 tys. mkw. zostało oddane do użytku w Warszawie. W budowie jest 1,7 mln mkw. biur (przy wielkości całego rynku 9,3 mln mkw.), z czego ponad 40% znajduje się w stolicy. Czynsze bazowe utrzymują się na stałym poziomie. Sytuacja rynkowa jest stabilna, ale sprzyja najemcom w negocjowaniu lepszych pakietów zachęt. Wysoki współczynnik powierzchni niewynajętej jest jednak głównie problemem właścicieli starszych obiektów. Według PORF, udział renowacji i przedłużeń wynosił ok. 30% podpisanych umów, a 22% dotyczyło budynków w trakcie budowy lub nawet na etapie przygotowań.

Największym rynkiem lokalnym pozostaje Warszawa, w której półroczny popyt wyniósł ponad 390 tys. mkw. – był to najwyższy w historii półroczny wynik. Mimo obaw, współczynnik wolnej powierzchni od czterech kwartałów systematycznie się obniża i wyniósł na koniec czerwca 2017 r. 13,9%. Należy jednak pamiętać, że na lata 2019-2020 zaplanowane jest oddanie do użytku dużych projektów, jak Varso, The Warsaw HUB czy Mennica Legacy Tower.

RYNEK BIUROWY W POLSCE PO II KWARTALE 2017 R. [W MKW.]

Miasto	Powierzchnia wybudowana	Powierzchnia wynajęta	Współczynnik wolnych powierzchni	Powierzchnia w trakcie budowy
Warszawa	131 400	391 400	13,9%	720 000
Kraków	80 900	98 300	9,2%	290 000
Wrocław	22 800	91 700	8,5%	260 000
Trójmiasto	10 900	73 800	7,8%	140 000
Katowice	14 200	17 000	12,7%	28 000
Poznań	15 500	12 700	12,2%	68 000
Łódź	33 700	29 700	6,0%	150 000

Źródło: PORF

6.2 Rynek handlowy



Pierwsza połowa roku zwykle nie jest okresem otwierania nowych obiektów handlowych. Od stycznia do czerwca 2017 r. polski rynek handlowy powiększył się jedynie o ok. 30 tys. mkw., z czego połowę stanowią rozbudowy. W budowie jest jednak blisko 750 tys. mkw., z czego blisko połowa zostanie otwarta w II połowie tego roku. To oznacza, że całoroczna nowa podaż będzie podobna do tej z 2016 r. Analitycy Colliers zauważają rosnącą liczbę obiektów modernizowanych. Obecnie 12% powierzchni w budowie to właśnie unowocześnianie i rozbudowy starszych inwestycji.

Współczynnik powierzchni niewynajętych pozostaje niski i wynosi dla osiemnastu największych miast 4,1%, co jest o 0,6 p. proc. więcej, niż na koniec 2016 r. Najbardziej atrakcyjnym miastem jest Warszawa, gdzie współczynnik ten wyniósł jedynie 2,6%. Jednym z wyzwań dla niektórych centrów handlowych było wynajęcie lokali po delikatesach Alma, których właściciel złożył wniosek o upadłość. Nasylenie polskiego rynku systematycznie rośnie i wyniosło na koniec czerwca 2017 r. 293 mkw. na 1 tys. mieszkańców: wśród dużych miast najwyższe jest w Lublinie (959 mkw.), Poznaniu (832 mkw.) i Wrocławiu (826 mkw.). Nad branżą handlową nadal wisi ryzyko wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa zakazu handlu w niedzielę. Projekt ustawy z tym rozwiązaniem został w marcu pozytywnie zarekomendowany przez Radę Ministrów do dalszych prac. Dotychczas parlament nie zajmował się nim, co może się zmienić po wakacjach sejmowych.

11,2 mln mkw.

Całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce.

6.3 Rynek mieszkaniowy



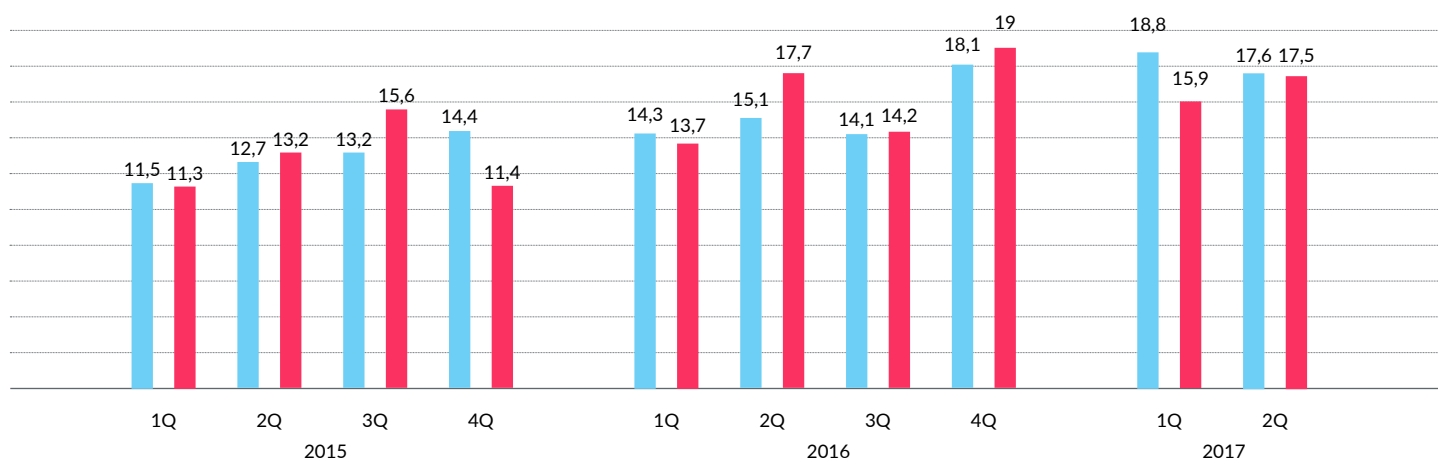
Drugi kwartał 2017 r. przyniósł po raz kolejny bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań. Wygaszenie dopłat z programu Mieszkania dla Młodych (MdM) zmniejszyło sprzedaż lokali najtańszych, jednak popyt inwestycyjny, w dużej części realizowany za gotówkę, nie zmalał. Dzięki temu, na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź), sprzedano 17,6 tys. mieszkań – o 1,2 tys. mniej niż w I kwartale, który był pod tym względem historycznie najlepszy – szacuje firma doradcza REAS. Rynkowi sprzyjają nadal bardzo dobre sygnały z gospodarki, jak historycznie najniższe bezrobocie czy niski deficyt sektora finansów publicznych.

Deweloperzy w II kwartale wprowadzili do sprzedaży podobną liczbę lokali, jaką sprzedali – 17,5 tys., w związku z tym całkowita oferta nieznacznie zmalała i wyniosła na koniec kwartału 50 tys. W porównaniu jednak do I kwartału 2017 r., wzrost wyniósł aż 10%. Jednak, jak zauważają analitycy REAS, nie oznacza to równowagi na wszystkich lokalnych rynkach. Można o niej mówić w Warszawie i Wrocławiu, jednak już w Trójmieście oferta wzrosła o 8%, w Łodzi – o 20%, natomiast w Poznaniu spadła o 15%, a w Krakowie – o 12%.

Indeks cen mieszkań potwierdza zjawisko powolnego, ale stałego wzrostu w ostatnich latach. Ostatni kwartał przyniósł wyraźny wzrost, lecz związane to było z wygaszeniem programu MdM oraz zmniejszeniem popytu na mieszkania najtańsze, a z drugiej strony – z lekkim zwiększeniem zainteresowania mieszkaniami inwestycyjnymi, z reguły nieco droższymi.

Analitycy REAS wskazują, że wyniki sprzedaży mieszkań w III kwartale 2017 r., mimo że to okres wakacyjny, nie powinny być gorsze niż w poprzednim. Od lutego 2018 r. sprzedaż mieszkań nie będzie już więcej wspierana przez program MdM, jednak ponieważ udział tego programu na większości rynków nie przekraczał kilkunastu procent rocznie, to samo wycofanie dopłat nie powinno gwałtownie zmniejszyć rocznej skali popytu. Najsilniej odczuje to rynek poznański, który był największym beneficjentem programu. Według REAS, nic nie wskazuje także na ochłodzenie popytu inwestycyjnego, wobec utrzymujących się ujemnych stóp procentowych. Dlatego też roczne wyniki sprzedaży nie powinny być gorsze od wyniku za 2016 r., a mogą być nawet lepsze. Trzeba zauważyć, że sprzedaż w I połowie 2017 r. była o 23% większa, niż w analogicznym okresie 2016 r. Prawdopodobnie trudno będzie utrzymać tak wysokie tempo w 2018 r., chyba że okres rekordowo niskich stóp procentowych się do tego czasu przeciągnie.

MIESZKANIA SPRZEDANE I WPROWADZONE DO OFERTY NA 6 GŁÓWNYCH RYNKACH [TYS.]



Źródło: REAS

● – Sprzedaż
● – Wprowadzenie do oferty

6.4 Rynek inwestycyjny



W pierwszej połowie roku w Polsce zamknięte zostało 30 transakcji o łącznej wartości 1,53 mld EUR, które dotyczyły 50 nieruchomości komercyjnych. Polska pozostaje dominującym rynkiem pod względem płynności w Europie Środkowej, choć wartość transakcji zamkniętych w Czechach była wyższa i wyniosła 2,2 mld EUR. Analitycy Colliers zauważają w regionie dużą aktywność nowych inwestorów – m.in. z Republiki Południowej Afryki.

Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości pozostają na rekordowo niskim poziomie: w pierwszej połowie roku nie zauważono dalszej ich kompresji. Dla biur w centrum Warszawy wynoszą one ok. 5,25%, w miastach regionalnych, jak Wrocław czy Kraków – ok. 6,25%. Dla nieruchomości handlowych w Warszawie szacuje się poziom 5,0%-5,5% (brak transakcji), podobnie jak dla głównych miast regionalnych. W mniejszych ośrodkach wynoszą one 8,0%-8,5%.

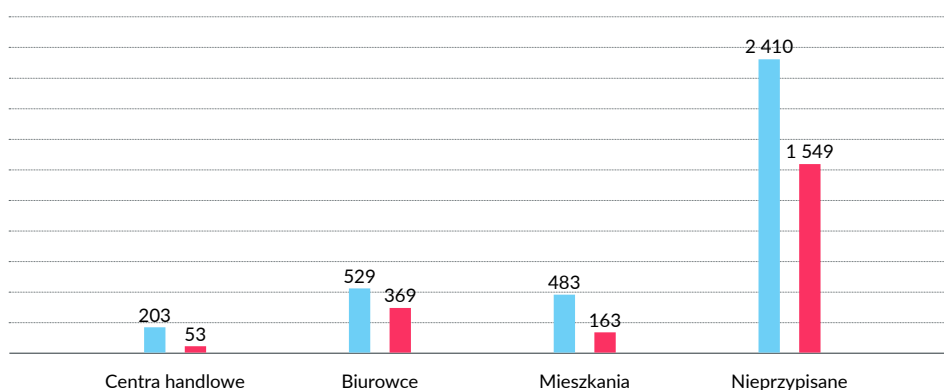
Co ciekawe, za dużą część zamkniętych w I połowie roku transakcji odpowiadają przejęcia portfeli handlowych, zakupionych przez m.in. Praderę (4 parki handlowe IKEA), Deutsche Asset & Wealth Management (3 parki handlowe Fashion House od Peakside), czy EPP (3 centra handlowe od Blackstone). Analitycy Colliers szacują, że w całym 2017 r. wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce będzie porównywalna, lub nieco większa, niż w 2016 r. (4,5 mld EUR). Zapowiadają, że za częścią transakcji z drugiej połowy roku będą stali nowi na polskim rynku inwestorzy, szukający wyższych niż na Zachodzie stóp zwrotu. Jeżeli do polskiego ustawodawstwa od początku 2018 r. wejdzie struktura REITów, w przyszłości możliwe jest zwiększenie udziału rodzimych inwestorów w całkowitej wartości transakcji.

07

Segmenty Grupy Kapitałowej

PRZYPISANIE AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW W I POŁOWIE 2017 R.
[W MLN PLN]

● – Aktywa
● – Zobowiązania



3 625 mln PLN

Łączna wartość aktywów

2 134 mln PLN

Łączna wartość zobowiązań

169 mln PLN

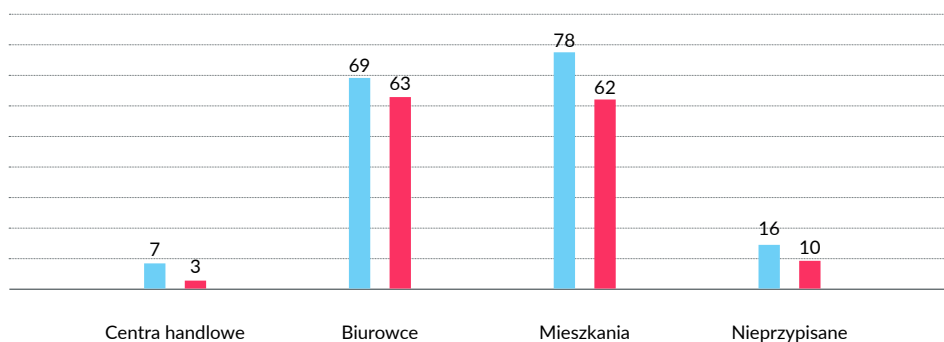
Łączna wartość przychodów operacyjnych
ze sprzedaży

138 mln PLN

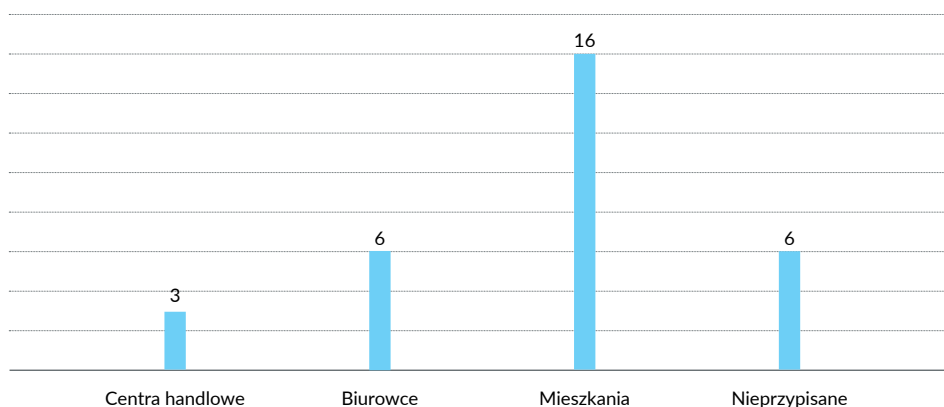
Łączna wartość kosztów sprzedaży

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTÓW SPRZEDAŻY
DO SEGMENTÓW W I POŁOWIE 2017 R. [W MLN PLN]

● – Przychody
● – Koszty



PRZYPISANIE WYNIKU ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW W I POŁOWIE 2017 R.



31 mln PLN

Zysk brutto ze sprzedaży

PRZYCHODY I KOSZTY SEGMENTU CENTRÓW HANDLOWYCH - WG RODZAJÓW [W TYS. PLN]

	Przychody	Koszty
Wynajem	258	284
Usługi (prowadzenie budowy)	6 399	2 472
Utrzymanie projektów w przygotowaniu i budowie	122	594
Razem	6 779	3 350

PRZYCHODY I KOSZTY SEGMENTU BIUROWEGO - WG RODZAJÓW [W TYS. PLN]

	Przychody	Koszty
Wynajem	10 500	9 126
Usługi (prace wykończeniowe)	57 788	51 264
Utrzymanie projektów w przygotowaniu i budowie	1 266	2 374
Razem	69 554	62 764

PRZYCHODY I KOSZTY SEGMENTU MIESZKANIOWEGO - WG RODZAJÓW [W TYS. PLN]

	Przychody	Koszty
Sprzedaż	76 324	62 045
Wynajem	1 786	500
Usługi	1	(130)
Razem	78 110	62 415

PRZYCHODY I KOSZTY NIEPRZYPISANE – WG RODZAJÓW [W TYS. PLN]

	Przychody	Koszty
Sprzedaż	3 868	5 794
Wynajem	1 863	3 063
Usługi	9 226	933
Razem	14 957	9 789

08

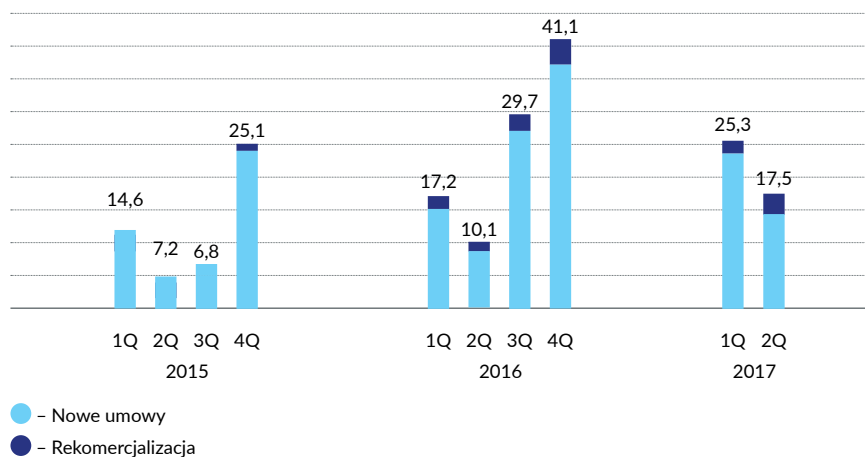
Osiągnięcia Grupy w poszczególnych segmentach rynku oraz perspektywy rozwoju

8.1 Sektor biurowy

W pierwszej połowie 2017 r. Echo Investment wbiło łopatę na budowie pierwszego biurowca w kompleksie Browary Warszawskie (15 tys. mkw. GLA). W drugiej rozpocznie prace na budowach dwóch kolejnych: przy ul. Beethovena w Warszawie (18 tys. mkw. GLA) oraz Grundmanna w Katowicach (25,5 tys. mkw. GLA). Na przyszły rok zaplanowany jest start budowy sześciu biurowców o łącznej powierzchni ponad 128 tys. mkw. w Warszawie, Łodzi, Gdańsku, Wrocławiu i Katowicach.



WYNAJEM BIUR [TYS. MKW. GLA]



Wynajem powierzchni handlowej odbywa się zgodnie z planem. Dział leasingu w II kwartale podpisał umowy na łączną powierzchnię 17,5 tys. mkw., co dało blisko 43 tys. mkw. narastająco od początku roku. Półroczny wynik jest o blisko 60% lepszy niż wynik za I półrocze 2016 r.

Prace budowlane na prowadzonych projektach przebiegają bez zakłóceń. W połowie sierpnia na budowie wrocławskiego Sagittariusza zawisła wiecha – projekt przeszedł z fazy prac konstrukcyjnych do wykończeniowych.

8.2 Sektor handlowy

Najważniejszym wydarzeniem minionego kwartału w dziale handlowym był zakup udziałów budowanego w Warszawie centrum handlowego Galeria Młociny. Echo Investment sprawnie przejęło plac budowy, porozumiało się z firmą Erbud, która jest generalnym wykonawcą projektu oraz przystąpiło do prac optymalizujących plan projektu. Dział wynajmu rozpoczął również rozmowy z najemcami. Inwestycja jest w tej chwili w 56% wynajęta.



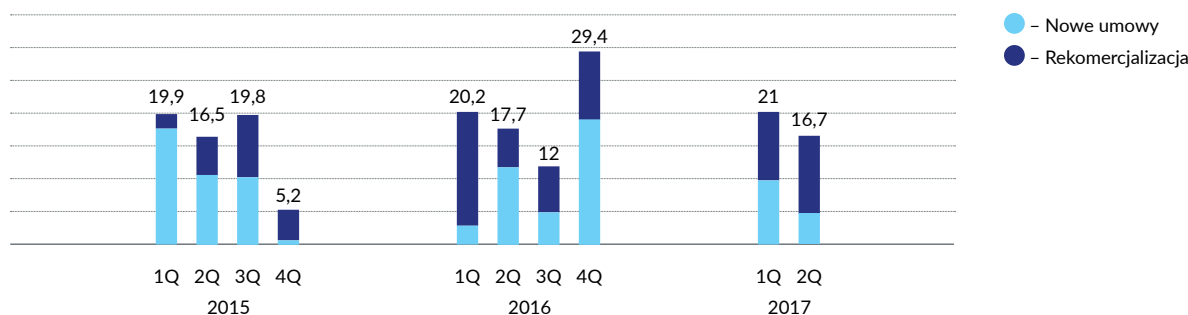
O szczegółach dotyczących zakupu Galeria Młociny przeczytasz w punkcie 4.2.

Dział wynajmu podpisał w II kwartale umowy na 16,7 tys. mkw. powierzchni w centrach handlowych, z czego blisko 5 tys. mkw. dotyczyło nowych projektów, a pozostała powierzchnia – rekomercjalizacji projektów z portfela EPP. Wynik półroczny jest porównywalny do osiągniętego w I połowie 2016 r.

Najwięcej nowych umów dotyczyło katowickiej Galerii Libero. Dołączyły do niej takie marki, jak Reserved, Mohito, Sinsay, Cropp i House należące do koncernu LPP (4,5 tys. mkw.), Home&You (300 mkw.), Guess (300 mkw.) czy już w lipcu – H&M (1,8 tys. mkw.). Prace budowlane przebiegają bez zakłóceń,

w lipcu Echo Investment zleciła Przedsiębiorstwu Budownictwa Drogowo-Inżynierskiego przebudowę układu komunikacyjnego przy inwestycji. Echo Investment zdecydowało się też przedłużyć umowę sponsorską z kobiecą drużyną piłkarską GKS Katowice, która w zeszłym sezonie zaliczyła awans do I ligi.

WYNAJEM POWIERZCHNI HANDLOWEJ [TYS. MKW.]



Echo kończy prace wykończeniowe w III etapie Outlet Parku oraz przy rozbudowie centrum handlowego Galaxy w Szczecinie. Obydwa projekty są realizowane na zlecenie EPP. Ich otwarcie jest zaplanowane na jesień.

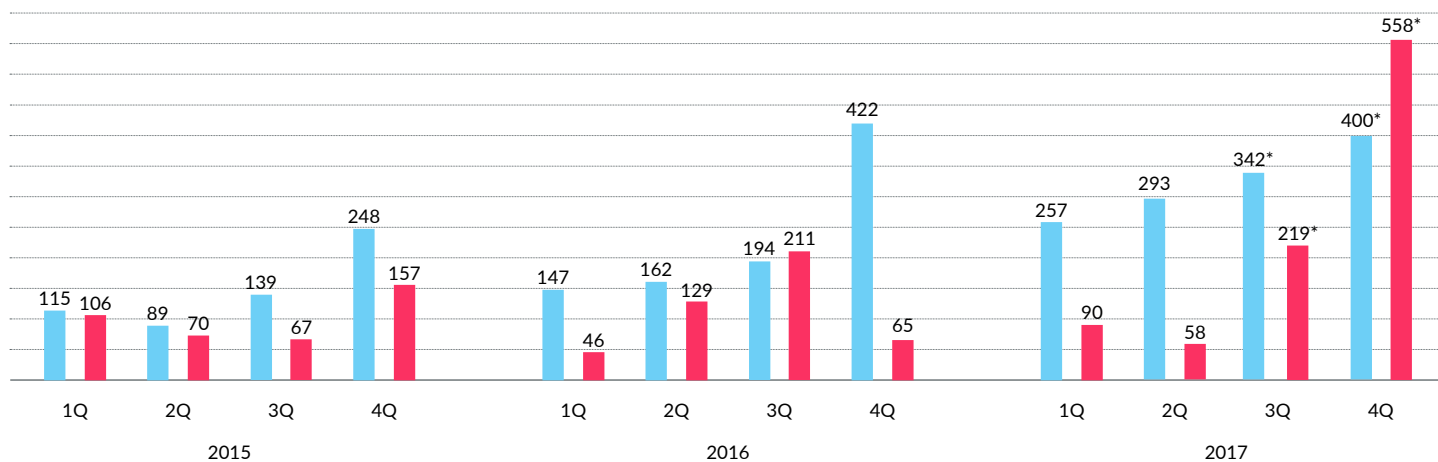
8.3 Sektor mieszkaniowy

Z trzech sektorów, w których działa Echo Investment, najbardziej dynamicznie rozwija się sektor mieszkaniowy. W II kwartale spółka sprzedała 293 mieszkania – blisko dwa razy więcej niż w II kwartale 2016 r. Łącznie od stycznia do czerwca sprzedawcom udało się zachęcić klientów do zakupu 550 mieszkań. W analogicznym okresie 2016 r. zawarto 309 takich umów.

W I połowie roku Spółka oddała do użytkownika dwie inwestycje w Poznaniu: Pod Klonami III (14 domów w zabudowie szeregowej) oraz Park Sowińskiego II (42 mieszkania). W związku z tym liczba przekazanych wyniosła jedynie 148 lokali. W drugiej połowie roku Echo spodziewa się otrzymać pozwolenia na użytkowanie dla ośmiu inwestycji, które mają łącznie 965 lokali (dotychczas pozwolenie na użytko-

wanie dostały inwestycje: Park Sowińskiego III w Poznaniu z 88 lokalami, Dom pod Wilgą I w Krakowie ze 112 lokalami oraz Osiedle Jarzębinowe III w Łodzi ze 109 mieszkaniami). W związku z tym w III i IV kwartale spodziewana jest kumulacja przekazanych. W całym roku Echo Investment planuje przekazać klientom około 925 lokali.

SPRZEDAŻ I PRZEKAZANIA MIESZKAŃ [W SZTUKACH]



- – Sprzedaż
- – Przekazania
- * – Szacunki

Jednocześnie ruszają kolejne inwestycje. W I półroczu wbito łopaty na budowie osiedla Dom pod Wilgą III w Krakowie (63 mieszkania), a do końca roku rozpocznie się jeszcze budowa 10 inwestycji z ponad 1,2 tys. lokali.

09

Portfel nieruchomości

9.1 Biura

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia pod wynajem

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

Zaprezentowany poziom wynajęcia na dzień raportu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, nie zawiera kosztów zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe, podziału zysków, kosztów finansowych, marketingu oraz kosztów wynagrodzeń brokerów.

INWESTYCJE BIUROWE W EKSPLOATACJI

Projekt	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Uwagi
Wrocław, Nobilis Business House	16 900	73%	2,9	Umowa ROFO z EPP, w trakcie negocjacji sprzedaży z podmiotem trzecim
Warszawa, Babka Tower	6 200	74%	1,0	
Razem	23 100		3,9	

PROJEKTY BIUROWE W BUDOWIE

Projekt	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Kraków, O3 Business Campus II	18 900	56%	3,3	116,9	57%	I Q 2016	III Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Łódź, Symetris Business Park II	9 500	42%	1,6	67,4	54%	II Q 2016	III Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Wrocław, Sagittarius	24 900	83%	4,5	176,9	34%	II Q 2016	I Q 2018	umowa ROFO z EPP, przedwstępna umowa sprzedaży do Warburg HHH
Kraków, O3 Business Campus III	18 900		3,3	120,1	26%	IV Q 2016	IV Q 2017	przedwstępna umowa sprzedaży do EPP
Wrocław, West Link	14 200	92%	2,5	91,0	34%	III Q 2016	I Q 2018	przedwstępna umowa sprzedaży do Griffin Premium RE
Warszawa, Browary Warszawskie J	15 000		3,2	135,6	24%	II Q 2017	III Q 2018	umowa ROFO z Griffin Premium RE
Razem	101 400		18,4	707,9				

PROJEKTY BIUROWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady (%)	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończe- nie budowy	Uwagi
Warszawa, Beethovena I	18 000	3	132,5	22%	III Q 2017	III Q 2019	umowa ROFO z Griffin Premium RE
Katowice, Grundmanna I	25 500	4,2	172,8	14%	IV Q 2017	IV Q 2019	
Warszawa, Browary Warszawskie K	16 200	3,2	129,9	25%	I Q 2018	I Q 2020	
Warszawa, Browary Warszawskie G i H	23 000	5	225,2	22%	I Q 2018	I Q 2020	
Warszawa, Beethovena II	17 400	2,9	117,2	24%	Q1 2018	Q4 2019	umowa ROFO z Griffin Premium RE
Łódź, Piłsudskiego/Kilińskiego	14 100	2,3	87,2	12%	I Q 2018	III Q 2019	
Gdańsk, Solidarności/Nowomiejska I	14 300	2,3	102,7	8%	I Q 2018	III Q 2019	
Wrocław, Powstańców Śląskich	37 700	6,7	275,7	18%	III Q 2018	II Q 2020	
Katowice, Grundmanna II	23 000	3,6	141,9	14%	IV Q 2018	III Q 2020	
Gdańsk, Solidarności/Nowomiejska II	15 900	2,5	89,7	11%	I Q 2019	III Q 2020	
Razem	205 100	35,7	1 474,8				

9.2 Centra handlowe

Legenda:

GLA – (global leasing area) całkowita powierzchnia pod wynajem
 NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu
 Zaprezentowany poziom wynajęcia na dzień raportu.
 Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, nie zawiera kosztów zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe, podziału zysków, kosztów finansowych, marketingu oraz kosztów wynagrodzeń brokerów.

PROJEKTY HANDLOWE W BUDOWIE

Projekt	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]*	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Szczecin, Galaxy (rozbudowa)	15 200	95%	3,3			I Q 2016	IV Q 2017	projekt realizowany dla EPP
Szczecin, Outlet Park III	3 800	100%	0,7			IV Q 2016	III Q 2017	projekt realizowany dla EPP
Katowice, Galeria Libero	45 200	68%	8,7	342,3	18%	III Q 2016	I Q 2018	umowa ROFO z EPP
Warszawa, Galeria Młociny	82 000	56%	20,4	1 167,6	44%	IV 2016	II Q 2019	Joint venture z EPP w docelowych proporcjach 30:70%
Razem	146 200		33,1	1 509,9				

* Dotyczy I etapu

Rozbudowa Galaxy oraz Outlet Parku prowadzona na zlecenie EPP za wynagrodzeniem. Projekty te nie są konsolidowane przez Grupę EI

PROJEKT HANDLOWY W PRZYGOTOWANIU

Projekt	GLA [mkw.]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]*	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa, Towarowa 22	111 100	36,4	1 696,4	20%	II Q 2018*	IV Q 2020*	projekt realizowany z EPP, w docelowych proporcjach 30% : 70%

* Dotyczy I etapu

9.3 Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, nie zawiera kosztów utrzymania zapasów, kosztów finansowych, marketingu oraz kosztów wynagrodzeń sprzedawców.

PROJEKTY MIESZKANIOWE W BUDOWIE

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady (%)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Kraków, Apartamenty GO (Rakowicka)	6 700	161	59,8	40,1	52%	IV Q 2016	II Q 2018
Kraków, Dom pod Wilgą I	6 500	112	51,9	35,7	99%	IV Q 2015	III Q 2017
Kraków, Dom pod Wilgą II	8 800	131	72,8	46,2	63%	III Q 2016	II Q 2018
Kraków, Dom pod Wilgą III	4 600	63	40,4	28,2	35%	II Q 2017	I Q 2019
Kraków, Kościuszki Apartments	5 300	70	65,7	42,0	85%	IV Q 2015	IV Q 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe III	6 500	109	32,1	23,4	98%	IV Q 2015	III Q 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe IV	4 400	75	21,4	16,0	36%	IV Q 2016	IV Q 2018
Poznań, Jackowskiego	8 100	155	52,7	37,9	69%	III Q 2015	IV Q 2017
Poznań, Osiedle Jaśminowe III	3 800	77	20,6	14,7	27%	IV Q 2016	III Q 2018
Poznań, Osiedle Perspektywa I	8 200	169	44,3	31,7	16%	IV Q 2016	IV Q 2018
Poznań, Park Sowińskiego III	5 000	88	35,4	25,0	90%	II Q 2015	III Q 2017
Poznań, Park Sowińskiego IV	5 100	89	37,9	26,3	34%	IV Q 2016	III Q 2018
Warszawa, Browary Warszawskie A	5 200	98	55,3	37,1	43%	IV Q 2016	III Q 2018
Warszawa, Nowy Mokotów III	16 200	251	130,5	85,2	89%	III Q 2015	III Q 2017
Warszawa, Nowy Mokotów IV	3 200	45	29,7	18,2	67%	III Q 2015	IV Q 2017
Wrocław, Grota-Roweckiego II	8 200	135	43,2	32,2	98%	IV Q 2015	IV Q 2017
Razem	105 800	1 828	793,7	539,9			

PROJEKTY MIESZKANIOWE W PRZYGOTOWANIU

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady (%)	Planowane rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Łódź, Osiedle Jarzębinowe V	8 600	154	42,3	30,9	16%	IV Q 2017	II Q 2019
Łódź, Wodna I	5 300	86	28,8	22,1	16%	III Q 2017	I Q 2019
Kraków, Rydla	5 400	91	42,4	30,2	26%	IV Q 2017	II Q 2019
Poznań, Garbary	12 300	217	85,6	59,9	23%	III Q 2018	III Q 2020
Poznań, Osiedle Jaśminowe IV	5 100	103	27,7	17,9	14%	I Q 2018	IV Q 2019
Poznań, Osiedle Perspektywa II	4 600	94	24,5	17,4	9%	III Q 2017	II Q 2019
Poznań, Osiedle Perspektywa III	5 600	104	30	20,8	8%	III Q 2018	II Q 2019
Warszawa, Beethovena	12 900	246	104,2	75,6	26%	I Q 2018	I Q 2020
Warszawa, Browary Warszawskie B	10 500	190	113	70,3	28%	III Q 2017	II Q 2019
Warszawa, Browary Warszawskie C	6 900	105	73	46	27%	III Q 2017	II Q 2019
Warszawa, Browary Warszawskie E	5 100	103	66,5	43,4	21%	II Q 2018	I Q 2020
Warszawa, Princess	4 800	87	52,6	39,7	27%	III Q 2017	II Q 2019
Warszawa, Taśmowa I	7 500	164	58,1	38,9	27%	III Q 2017	II Q 2019
Warszawa, Taśmowa II	5 000	111	38,7	26,5	21%	II Q 2018	I Q 2020
Wrocław, Gdańska	4 500	75	33,1	25,3	22%	IV Q 2017	IV Q 2019
Wrocław, Zebra	11 300	232	68,8	43,4	18%	III Q 2017	II Q 2019
Razem	115 400	2 162	889,3	608,3			

PROJEKTY PRZYGOTOWYWANE DO ZEWNĘTRZNEJ PLATFORMY MIESZKAŃ NA WYNAJEM

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowany start budowy	Planowane zakończenie budowy
Wrocław, Kępa Mieszczańska	9 300	270	IV Q 2017	III Q 2019
Wrocław, Rychalska I	11 400	303	IV Q 2017	III Q 2019
Warszawa, Browary Warszawskie D i F	19 000	451	IV Q 2017	I Q 2020
Łódź, Wodna II	7 900	211	IV Q 2017	III Q 2019
Razem	47 600	1 235		

9.4 Bank ziemi

PROJEKTY NA WCZESNYM ETAPIE PRZYGOTOWANIA

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	Potencjał GLA [mkw.]	Komentarze
Kraków, Wita Stwosza	25 100	50 000	działka pod mieszkania i biura
Łódź, Tymienieckiego	77 200	80 000	działka pod mieszkania i biura
Wrocław, Na Ostatnim Groszu*	43 900	70 000	działka pod biura
Razem	146 200	200 000	

* Działka kupiona w 3 kwartale 2017 r.

GRUNTY INWESTYCYJNE

Projekt	Pow. działki [mkw.]	Uwagi
Brasov Korona, (Rumunia)	49 700	przedwstępna umowa sprzedaży
Budapeszt Mundo, (Węgry)	67 700	przedwstępna umowa sprzedaży
Katowice, Jankego	26 200	
Koszalin, Krakusa i Wandy	39 300	przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży
Lublin	4 700	
Łódź, Okopowa	12 500	
Poznań, Hetmańska	65 300	
Poznań, Naramowice	305 800	
Poznań, Pamiątkowo	874 200	
Radom, Beliny	6 300	
Słupsk	65 700	przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży
Szczecin, Struga	11 000	
Warszawa, Taśmowa	13 400	
Warszawa, Woronicza	9 500	
Zabrze, Miarki	8 100	
Razem	1 559 400	

10

Główne inwestycje w I połowie 2017 r. – zakupy nieruchomości

825 pln

Koszt ziemi obciążający 1 mkw.
powierzchni użytkowej mieszkań
lub biur możliwej do wybudowania
na działkach zakupionych od
początku 2017 r.

Od początku 2017 r. Grupa Echo Investment nabyła nieruchomości, na których może powstać około 287 tys. mkw. powierzchni biurowej najmu lub powierzchni użytkowej mieszkań. Łącznie na zakupy gruntów Grupa wydała około 236 mln zł netto. Zakupione zostały poniższe aktywa:

- własność działek o łącznej powierzchni 5,1 tys. mkw. w Łodzi przy al. Piłsudskiego, na której możliwa jest budowa kompleksu biurowego z ok. 14 tys. mkw. powierzchni najmu;
- prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 8,6 tys. mkw. w Gdańsku w okolicach ul. Nowomiejskiej, na której możliwa jest budowa kompleksu biurowego z ok. 30 tys. mkw. powierzchni najmu;
- własność działek o łącznej powierzchni 7,9 tys. mkw. przy ul. Powstańców Śląskich we Wrocławiu, na których może powstać 38 tys. mkw. powierzchni najmu biur;
- własność działek o łącznej powierzchni 25,1 tys. mkw. przy ul. Rakowickiej i Wita Stwosza w Krakowie, na których może powstać 54 tys. mkw. powierzchni najmu oraz powierzchni mieszkaniowej;
- spółkę będącą właścicielem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznej powierzchni 77,2 tys. mkw. położonych przy ul. Tymienieckiego w Łodzi, na której może powstać około 80 tys. mkw. powierzchni biurowej i mieszkaniowej.

Po dacie bilansowej zamknięta została transakcja zakupu działek o łącznej powierzchni 44 tys. mkw. we Wrocławiu, przy ul. Na Ostatnim Groszu i Horbaczewskiego, na której może powstać ok. 70 tys. mkw. powierzchni biurowej.



Więcej o transakcji zakupu udziałów
w Galerii Młociny przeczytasz
w punkcie 4.2.

Ponadto Grupa nabyła 30% udziałów w projekcie centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie, który jest w trakcie budowy. Inwestycja będzie miała 82 tys. mkw. Transakcja została opisana w punkcie 4.2.

11

Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w I połowie 2017 r.

CZYNNIKI REGULARNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W I POŁOWIE 2017 R:

Przychody z tytułu zawartych ostatecznych umów sprzedaży mieszkań, głównie w projektach:

- Hortus Apartments i Park Avenue w Krakowie;
- Osiedle Jarzębinowe w Łodzi;
- Park Sowińskiego, Osiedle Pod Klonami oraz Osiedle Jaśminowe w Poznaniu;
- Nowy Mokotów w Warszawie;
- Grota 111 we Wrocławiu.

Przychody z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:

- w Dyminach koło Kielc (Osiedle Południowe);
- w Warszawie (Rezydencje Leśne).

Przychody ze sprzedaży spółek, które były właścicielami nieruchomości w Kijowie:

- EI Project Cypr 1 LTD
- Echo Investment Ukraine LLC.

Przychody ze sprzedaży projektów

- A4 Business Park III w Katowicach.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości:

w eksploatacji: Babka Tower w Warszawie i A4 Business Park III w Katowicach;

w trakcie komercjalizacji: Nobilis Business House we Wrocławiu,

w budowie: Galeria Libero w Katowicach, West Link, Sagittarius Business House we Wrocławiu, Symetriss II w Łodzi (pierwsza wycena), O3 Business Park II (pierwsza wycena).

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy Echo Polska Properties.

Czynnikiem nietypowym, który wpłynął na wyniki osiągnięte w I połowie 2017 r., była wycena do wartości rynkowej pakietu akcji w Echo Polska Properties N.V.

12

Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ W KOLEJNYCH OKRESACH:

Przychody z tytułu zawartych ostatecznych umów sprzedaży mieszkań, głównie w projektach:

- Dom Pod Wilgą I i II, Park Avenue oraz Kościuszki Apartments w Krakowie;
- Osiedle Jarzębinowe III w Łodzi;
- Park Sowińskiego oraz Jackowskiego w Poznaniu;
- Nowy Mokotów III w Warszawie;
- Grota 111 we Wrocławiu.

Przychody z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży działek z projektami domów:

- Osiedle Południowe w Dyminach koło Kielc;
- Rezydencje Leśne w Warszawie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości w eksploatacji (Nobilis Business House, Babka Tower), w trakcie komercjalizacji i w budowie: O3 Bussines Park III w Krakowie (pierwsza i kolejne wyceny wartości godziwej), Sagittarius i West Link we Wrocławiu oraz Galeria Libero w Katowicach.

Sprzedaż inwestycji:

- O3 Business Park II w Krakowie,
- Symetris Business Park II w Łodzi,
- Nobilis Business House we Wrocławiu,
- Sagittarius we Wrocławiu,
- West Link we Wrocławiu.

Wynagrodzenie za prowadzenie rozbudowy Outlet Park III oraz Galaxy w Szczecinie, Galeria Młociny i Towarowa 22 w Warszawie.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Wycena udziałów i dywidendy otrzymane od Echo Polska Properties.

Przychody z tytułu obsługi ramowej spółek z grupy Echo Polska Properties.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

13

Sezonowość lub cykliczność działalności w I połowie 2017 r.

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



Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

14.1 Polityka dywidendowa

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Założenia przyjętej polityki dywidendowej:

- z zysku za 2016 r. Zarząd zarekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy w wysokości zadeklarowanej 23 listopada 2016 r. zaliczki dywidendowej – 0,85 PLN na jedną akcję.
- z zysku za 2017 r. Zarząd zarekomenduje wypłatę 0,5 PLN na jedną akcję.
- z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

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

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

14.2 Dywidendy wypłacone lub zadeklarowane

Zgodnie z założeniami przyjętej polityki dywidendowej, Zarząd Echo Investment zaproponował, by zysk wypracowany przez Echo Investment S. A. w 2016 r. w części przeznaczony do podziału pomiędzy akcjonariuszy. Na mocy uchwały Zarządu z 23 listopada 2016 r. w sprawie warunkowej zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2016, akcjonariuszom Spółki posiadającym akcje 22 grudnia 2016 r. wypłacona miała zostać kwota 350 786 994,70 zł (0,85 zł na akcję). Pierwsza transza zaliczki dywidendowej w wysokości 284 756 501,58 zł (0,69 zł na jedną akcję) została wypłacona 29 grudnia 2016 r. Pozostała część zaliczki dywidendowej w kwocie 66 030 493,12 zł (0,16 zł na akcję) została wypłacona 26 czerwca 2017 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które zostało przeprowadzone 29 czerwca 2017 r., zdecydowało o przeznaczeniu na dywidendę kwoty 557 132 285,7 zł, która pochodziła z zysku za 2017 r. (270 365 911,83 zł), a także dodatkowo z Funduszu Rezerwowego (80 421 082,87 zł) oraz kapitału zapasowego (206 345 291 zł). Na poczet dywidendy zaliczona została wypłacona uprzednio dywidenda zaliczkowa w całkowitej kwocie 350 786 994,70 zł (0,85 zł na akcję) – zgodnie z rekomendacją Zarządu. Pozostała część uchwalonej przez ZWZA kwoty w wysokości 206 345 291 zł (0,5 zł na akcję) miała zostać wypłacona 21 lipca 2017 r., a dniem ustalenia prawa do dywidendy był 5 lipca 2017 r. Uchwała ZWZA została w pełni wykonana. Dodatkowa kwota dywidendy ponad rekomendację Zarządu została sfinansowana ze sprzedaży części pakietu akcji Echo Polska Properties w transakcji, która została przeprowadzona 22 czerwca 2017 r.



Przejdź do opisu transakcji sprzedaży części pakietu akcji EPP do punktu 4.5.

15

Obligacje

DŁUGO- I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA
Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH [W TYS. PLN]

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin wykupu	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
obligacje (mBank S.A.)	230 000	WIBOR 6M + marża	23.04.2018	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	80 000	WIBOR 6M + marża	19.06.2018	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	19.02.2019	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	70 500	WIBOR 6M + marża	15.05.2019	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	18.11.2020	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	155 000	WIBOR 6M + marża	31.03.2021	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne	735 500				
obligacje DM PKO BP/ emisja serii C	75 000	WIBOR 6M + marża	4.03.2018	brak	Catalyst
obligacje DM PKO BP/ emisja serii D	50 000	WIBOR 6M + marża	20.04.2018	brak	Catalyst
obligacje DM PKO BP/ emisja serii E*	100 000	WIBOR + marża	06.07.2021	brak	Catalyst
Obligacje publiczne	225 000				
Obligacje razem	960 500				

Wartość obligacji odpowiada niezdykontowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

28 kwietnia 2017 r. Spółka wykupiła obligacje o wartości 175 mln PLN.

31 marca 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe o łącznej wartości nominalnej 155 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 marca 2021 r. Kod ISIN obligacji to PLECHPS00225. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną

stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacane będą w okresach półrocznych. W dniu wykupu obligacje zostaną wykupione po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

8 czerwca 2017 r. Spółka rozpoczęła ofertę publiczną obligacji serii E w kwocie do 100 mln PLN. Obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 6 lipca 2017 r., 20 lipca 2017 r. zostały dopuszczone do obrotu giełdowego przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, natomiast 28 lipca 2017 r. – wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku Catalyst.*

16

Kredyty

LINIE KREDYTOWE ECHO INVESTMENT S.A. NA 30.06.2017 R. [W TYS. ZŁ]

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000	70 000	WIBOR 1M + marża	31.10.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	50 000	–	WIBOR 3M + marża	30.01.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A. *	Wrocław	75 000		WIBOR 1M + marża	30.07.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A	Wrocław	62 000	121	WIBOR 1M + marża	14.12.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		262 000	70 121			

* Na 30.06.2017 dostępna linia kredytowa w kwocie 10,2 mln PLN. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22.

Wartość kredytu odpowiada niezdyskontowanym przepływom pieniężnym.

KREDYTY INWESTYCYJNE GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30.06.2017 R.

Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Siedziba	Kwota kredytu wg umowy	Stan wykorzystania kredytu	Oprocentowanie	Data ostatecznej spłaty	Zabezpieczenia
Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K	Mbank S.A.	Warszawa	20 000 000 EUR	12 200 000 EUR	EURIBOR 3M + marża	31.12.2022	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. K.	Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	Warszawa	10 450 000 EUR 3 000 000 PLN	0	EURIBOR 3M + marża WIBOR 3M + marża	30.06.2019	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.	Bank Millennium S.A.	Warszawa	16 500 000 EUR 2 000 000 PLN	0	EURIBOR 3M + marża WIBOR 1M + marża	30.06.2019	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp. K.	PKO BP S.A.	Warszawa	31 718 636 EUR 6 000 000 PLN	0	EURIBOR 3M + marża WIBOR 1M + marża	30.09.2020 30.09.2019	hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa przelewu na zabezpieczenie praw i roszczeń kredytobiorcy z wybranych umów
Razem, w walucie kredytu			78 668 363 EUR 11 000 000 PLN	12 200 000 EUR			

17

Poręczenia

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT S.A., WG STANU NA 30.06.2017 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 422	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogit II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 566	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Razem	11 988		

W pierwszym półroczu 2017 r. nie zaszły żadne zmiany w strukturze poręczeń.

Łączna wartość obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2017 r. wynosiła:

- z tytułu zawartych umów najmu: 327 249 EUR.
- z tytułu realizacji projektów: 2 500 000 EUR.

18

Gwarancje

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ SPÓŁKĘ I SPÓŁKI Z GRUPY ECHO INVESTMENT NA 30.06.2017 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytuł
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 133	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	25 359	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	Skarb Państwa	43 045	do 22.05.2018	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	14 974	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	5 169	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Q22 w Warszawie
Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	145 986	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp. K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży z 16.12.2016 r. biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	7 300	do daty zakończenia inwestycji, nie później niż do 30.06.2019	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	25 700	do 30.09.2020	Zabezpieczenie dotyczące umowy kredytowej z 01.06.2017, gwarancja dotycząca przekroczenia kosztów do kwoty 25,7 mln PLN z 01.06.2017
Razem		714 155		

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych, zobowiązania pozabilansowe z tego tytułu nie są wykazywane.

Łączna wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Grupę Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2017 r. wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2 024 283,22 PLN oraz 1 146 026,89 EUR,
- z tytułu realizacji projektów: 59 773 829,78 PLN oraz 574 872,60 EUR.

ZMIANY UMÓW GWARANCJI W I PÓŁROCZU 2017 R.

Zmiana	Wystawiona przez	Na rzecz	Data wygaśnięcia/ udzielenia/zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
zmniejszenie kwoty zabezpieczenia z 9 mln EUR do 6 mln EUR, zgodnie z zapisami umowy gwarancji	Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	31.01.2017	6 000 EUR	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu.
zmniejszenie kwoty zabezpieczenia z 2,95 mln EUR do 1,22 mln EUR zgodnie z aneksem nr 1 do gwarancji	Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	16.01.2017	1 223 EUR	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.	18.01.2017	1 986 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 29.08.2016 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A./ PZU S.A.	FTF Columbus S.A.	19.01.2017	24 600 PLN	Zabezpieczenie wykonania umowy z 22.06.2015 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	23.03.2017	7 300 PLN	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017 r.
wydłużenie terminu obowiązywania do 22.05.2018 r., zgodnie z aneksem nr 1 do gwarancji	Echo Investment S.A.	Skarb Państwa	16.05.2017	40 163 PLN	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
zwiększenie kwoty zabezpieczenia z 40,163 mln PLN na 43,045 mln PLN, zgodnie z aneksem nr 2 do gwarancji	Echo Investment S.A.	Skarb Państwa	14.06.2017	43 045 PLN	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PKO BP SA	01.06.2017	25 700 PLN	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu, okres obowiązywania – do 30.09.2020 r.

19

Grupa kapitałowa Echo Investment

19.1 Skład Grupy Kapitałowej

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

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2017 r. wchodziło 136 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 4 spółki współzależne, konsolidowane metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALÉŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Gosford Investments Sp. z o.o.
2	Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	Avatar – Projekt Echo – 119 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
4	Cornwall Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
5	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
7	Duże Naramowice – Projekt Echo – 111 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
8	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
9	Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	Echo Innovations – Projekt Echo – 99 Sp. z o.o. Sp. K.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	Elisea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
12	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
13	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
14	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
15	GP Development sarl	Luksemburg	100%	Barconsel Holdings Ltd
16	Kielce – Grupa Echo 129 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
17	Metropolis – Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
18	Park Postępu – Grupa Echo – 130 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
19	Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
20	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
21	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
22	Echo – Project – Management Ingatlanhasznosító Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
23	Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft.	Budapest	100%	Echo Investment S.A.
24	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	"Echo – Aurus" Sp. z o.o.
25	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
26	Elmira Investments Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
28	Projekt 1 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
29	Projekt Echo – 100 Sp z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
30	Park Rozwoju III – Projekt Echo – 112 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
31	53 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
32	Babka Tower – Projekt Echo – 93 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
33	Barconsel Holdings Ltd	Nikozja	100%	"Echo – SPV 7" Sp. z o.o.
34	Bęchatów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
35	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp z o.o.
36	Echo – Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	Echo – Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	Echo – Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Echo – Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Echo – Babka Tower Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Gelann Sp. z o.o.
41	Echo – Galaxy Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
42	Echo – Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
43	Kasztanowa Aleja – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Echo – Klimt House Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Echo – Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. – Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
50	Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
51	Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
52	Echo – Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
53	Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
54	Echo Investment ACC – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
55	Galeria Nova – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	Galeria Tarnów – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
57	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
58	Malta Office Park – Grupa Echo – 96 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
59	Mena Investments Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
60	Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Elmira Investments Sp. z o.o.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
61	Oxygen – Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
62	PHS – Projekt CS Sp. z o.o. – Sp.k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
63	PPR – Grupa Echo – 77 Sp. z o.o. S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
64	Projekt 132 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
65	Projekt 133 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
66	Projekt 137 – City Space – GP Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	City Space Management Sp. z o.o.
67	Projekt – Pamiątkowo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
68	Projekt 12 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
69	Projekt 13 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
70	Projekt 14 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	60 FIZ Forum
71	Projekt 15 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
72	Projekt 16 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
73	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
74	Projekt 18 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
75	Projekt 19 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
76	Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
77	Projekt 21 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
78	Projekt 22 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
79	Projekt 5 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Szczecin	100%	60 FIZ Forum
80	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
81	Projekt Echo – 104 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
82	Projekt Echo – 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
83	Projekt Echo – 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
84	Projekt Echo – 112 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
85	Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
86	Projekt Echo – 114 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
87	Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
88	Projekt Echo – 116 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
89	Projekt Echo – 117 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
90	Projekt Echo – 119 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
91	Projekt Echo – 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
92	Projekt Echo – 121 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
93	Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
94	Projekt Echo – 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
95	Projekt Echo – 127 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
96	Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
97	Projekt Echo – 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
98	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
99	Projekt Echo – 131 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
100	Projekt Echo – 132 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
101	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Perth Sp. z o.o.
102	Projekt Echo – 135 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
103	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
104	Projekt Echo – 136 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
105	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
106	Projekt Echo – 77 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
107	Projekt Echo – 93 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
108	Projekt Echo – 95 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
109	Projekt Echo – 96 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
110	Projekt Echo – 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
111	Projekt K-6 – Grupa Echo Sp. z o.o. – S.k.a.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
112	Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.- S.k.a	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
113	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
114	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	100%	Echo Investment S.A.
115	Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp. k.	Kielce	100%	Potton Sp z o.o.
116	Sagittarius – Projekt Echo – 113 sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	100%	Doxent Investments Sp. z o.o.
117	Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. – Sp. k.	Warszawa	100%	Perth Sp. z o.o.
118	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
119	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Elissea Investments Sp. z o.o.
120	City Space – GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
121	City Space – SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
122	City Space – SPV 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
123	City Space – SPV 3 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
124	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
125	Echo Prime Assets BV	Amsterdam	100%	Echo Investment S.A.
126	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
127	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
128	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
129	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
130	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	60 FIZ Forum
131	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
132	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
133	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
134	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
135	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Prime Assets BV
136	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
1	Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Warszawa	30%	Echo Prime Assets BV
2	Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
3	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. s.k. (Towarowa 22)	Warszawa	45,26%	Strood Sp. z o.o.
4	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	Warszawa	30%	Echo Prime Assets BV

Wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 60 FIZ Forum są w posiadaniu spółek z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

19.2 Zmiany w strukturze grupy kapitałowej

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT S.A. W I POŁOWIE 2017 R. ZWIĘKSZYŁ SIĘ O JEDNĄ SPÓŁKĘ W WYNIKU:

- nabycia 21 czerwca 2017 r. 100% udziałów w spółce Elektrownia RE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. łączna cena nabycia wyniosła 8 503 400 EUR. Kapitał zakładowy spółki wynosi 205 tys. PLN.

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ECHO INVESTMENT S.A. W I POŁOWIE 2017 R. ZMNIEJSZYŁ SIĘ O CZTERY SPÓŁKI W WYNIKU:

- zbycia 30 marca 2017 r. 100% udziałów w spółce EI Project Cypr – 1 Ltd. z siedzibą w Nicosji. Kapitał zakładowy spółki wynosił 7 000 USD;
- zbycia 30 marca 2017 r. 100% udziałów w spółce Budivelnuy Soyuz Monolit LLC z siedzibą w Kijowie. Kapitał zakładowy spółki wynosił 52 000 UAH;
- zbycia 30 marca 2017 r. 100% udziałów w spółce Echo Investment Ukraine LLC z siedzibą w Kijowie. Kapitał zakładowy spółki wynosił 1 480 156 UAH;
- zbycia 30 marca 2017 r. 100% udziałów w spółce Yevrobudgarant LLC z siedzibą w Kijowie. Kapitał zakładowy spółki wynosił 63 000 UAH.

INNE ZMIANY W SPÓŁKACH TWORZĄCYCH GRUPĘ KAPITAŁOWĄ EMITENTA W I POŁOWIE 2017 R.:

- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Projekt Echo – 129 Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o. – S.k.a.;
- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. – S.k.a.;
- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Projekt Echo – 95 Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Oxygen – Projekt Echo 95 Sp. z o.o. – S.k.a.;
- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Pod Klonami Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. – S.k.;
- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Park Postępu – Projekt Echo 130 Sp. z o.o. – S.k.a.;
- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Projekt Naramowice – Projekt Echo 100 Sp. z o.o. – S.k.a.;

- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce PPR – Projekt Echo 77 Sp. z o.o.- S.k.a.;
- zmiana komplementariusza: 1 marca 2017 r. spółka Echo – Klimt House Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Grupa Echo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Echo – Klimt House Sp. z o.o.- S.k.;
- zmiana komplementariusza: 22 maja 2017 r. spółka Echo Investment S.A. zbyła na rzecz Forum 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Villea Investments Sp. z o.o.;
- zmiana komplementariusza: 31 maja 2017 r. spółka Grupa Echo Sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Projekt Echo – 113 Sp. z o.o.;
- zmiana komplementariusza: 20 czerwca 2017 r. spółka Echo Investment S.A. zbyła na rzecz spółki City Space GP z siedzibą w Warszawie prawa i obowiązki komplementariusza w spółce City Space Management Sp. z o.o.;
- zmiana komplementariusza: 20 czerwca 2017 r. spółka Echo Investment S.A. zbyła na rzecz spółki City Space GP z siedzibą w Warszawie prawa i obowiązki komplementariusza w spółce City Space SPV 1 Sp. z o.o.;
- zmiana komplementariusza: 20 czerwca 2017 r. spółka Echo Investment S.A. zbyła na rzecz spółki City Space GP z siedzibą w Warszawie prawa i obowiązki komplementariusza w spółce City Space SPV 2 Sp. z o.o.;
- zmiana komplementariusza: 20 czerwca 2017 r. spółka Echo Investment S.A. zbyła na rzecz spółki City Space GP z siedzibą w Warszawie prawa i obowiązki komplementariusza w spółce City Space SPV 3 Sp. z o.o.;
- zmiana firmy spółki „Echo – Klimt House Sp. z o.o.- S.k.” na „Klimt House – Grupa Echo Sp. z o.o.- S.k.” (1 marca 2017 r.);
- zmiana firmy spółki „Echo – Pod Klonami Sp. z o.o.- S.k.” na „Pod Klonami – Grupa Echo Sp. z o.o.- S.k.” (1 marca 2017 r.);
- zmiana firmy spółki „Projekt Naramowice – Projekt Echo – 100 Sp. z o.o. S.k.a.” na „Projekt Naramowice – Grupa Echo Sp. z o.o.- S.k.a.” (7 czerwca 2017 r.);
- zmiana firmy spółki „Malta Office Park – Projekt Echo – 96 Sp. z o.o. S.k.a.” na „Malta Office Park – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.” (17 maja 2017 r.);
- zmiana firmy spółki „Kielce – Projekt Echo 129 Sp. z o.o. S.k.a.” na „Kielce – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.” (9 maja 2017 r.);
- zmiana firmy spółki „PPR – Projekt Echo – 77 Sp. z o.o. S.k.a.” na „PPR – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.” (9 maja 2017 r.);
- zmiana firmy spółki „Park Postępu – Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. S.k.a.” na „Park Postępu – Grupa Echo Sp. z o.o. S.k.a.” (25 kwietnia 2017 r.);
- 31 maja 2017 r. zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce Mena Investments Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A.;
- 19 maja 2017 r. zarejestrowano podwyższenie kapitału w spółce Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. przez Echo Investment S.A.

20

Wpływ wyników finansowych za I połowę 2017 r. na realizację publikowanych wcześniej prognoz finansowych

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

21

Wynagrodzenie Zarządu
i Rady NadzorczejWYNAGRODZENIE ZARZĄDU
[W PLN]

	Z Echo Investment S.A.		I półrocze 2017	Z Echo Investment S.A.		I półrocze 2016
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
Nicklas Lindberg (powołany 18.04.2016)	531 744	637 575	914 340	883 000	–	–
Maciej Drozd (powołany 18.04.2016)	301 002	431 660	60 000	1 183 000	–	–
Piotr Gromniak	120 000	97 000	477 400	796 000	–	–
Artur Langner	120 000	120 000	494 400	706 000	–	–
Rafał Mazurczak (powołany 15.09.2016)	120 000	–	231 000	–	–	–
Marcin Materny (powołany 15.09.2016)	120 000	83 000	398 000	–	–	–
Waldemar Lesiak (zrezygnował 30.05.2016)	–	–	–	696 000	–	969 000
Razem	1 312 746	1 369 235	2 575 140	4 264 000	–	969 000
			Razem w półroczu 5 257 121			Razem w półroczu 5 233 000



SYSTEM PREMIOWY

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

- podstawowej, wypłaconej za rok 2016 i objętej kwotą wynagrodzenia podaną powyżej,
- dodatkowej.

Wartość wynagrodzenia premiowego dodatkowego jest zależna od wzrostu kursu akcji Echo Investment S.A. po-

wyżej wartości bazowej, która ustalona jest na poziomie 7,5 PLN minus wartość dywidendy na akcję otrzymaną przez Lisala Sp. z o.o. Umowa przewiduje odpowiednią kwotę premii na wzrost wartości akcji powyżej poziomu bazowego.

Umowa jest podpisana na 5 lat i wynagrodzenie podlega wypłacie na koniec Umowy. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem stron Nicklas

Lindberg jest uprawniony do otrzymania kwoty częściowej premii w wysokości 1/5 całej należnej mu kwoty za każdy przepracowany rok. Wycena programu motywacyjnego Nicklasa Lindberga dla potrzeb ujęcia księgowego na 30 czerwca 2017 r. wynosi 8 976 156 zł.

Wysokość premii pozostałych członków zarządu jest uzależniona od realizacji celów, stawianych corocznie poszczególnym członkom zarządu przez Radę Nadzorczą.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ
[PLN]

		I półrocze 2017 Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		I półrocze 2016 Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
	Z Echo Investment S.A.		Z Echo Investment S.A.	
Karim Khairallah			–	–
Laurent Luccioni			–	–
Maciej Dyjas	30 000		30 000	–
Stefan Kawalec	90 000		90 000	–
Przemysław Krych	30 000		30 000	–
Nebil Senman	30 000		30 000	–
Sebastian Zilles			–	–
	Razem	180 000	180 000	

22

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

W I połowie 2017 r. żadna z osób pełniących funkcje zarządcze i nadzorcze w Echo Investment S.A. nie informowała Spółki o nabyciu lub zmianie stanu posiadania akcji Spółki. Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, żadna z osób pełniących funkcje zarządcze i nadzorcze nie posiadała akcji Spółki w I połowie 2017 r.

23

Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



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

W I połowie 2017 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

25

Umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, wybrała 13 lipca 2016 r. podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych: Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, wpisaną na

listę biegłych rewidentów pod nr 130. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z EY Audyt Polska w przedmiocie badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Spółki w latach 2016 – 2017.

WYNAGRODZENIE NETTO NALEŻNE LUB WYPŁACONE ERNST & YOUNG AUDYT POLSKA SP. Z O.O. SP. K.

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2015	581 000
Przegląd i badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za 2016	415 000
Inne usługi – list poświadczający	234 500



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



**Anna
Gabryszewska-Wybraniec**
Główny Księgowy

Kielce, 8 września 2017 r.



Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]**

		stan na 30.06.2017 (niebadane)	stan na 31.12.2016 – dane przekształcone	stan na 30.06.2016 – dane przekształcone (niebadane)
	Nota			
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		286	295	76
Rzeczowe aktywa trwałe		8 772	8 672	9 615
Nieruchomości inwestycyjne	2	231 152	248 037	64 632
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	3	1 106 602	539 797	596 123
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	15	217 577	564 363	574 101
Długoterminowe aktywa finansowe		20 513	78 692	17 795
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		100 465	91 810	51 924
		1 685 367	1 531 666	1 314 266
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5	693 616	660 251	627 308
Należności z tytułu podatku dochodowego		7 631	736	223
Należności z tytułu pozostałych podatków		56 231	20 403	57 816
Należności handlowe i pozostałe		292 622	270 443	30 042
Krótkoterminowe aktywa finansowe		80 884	24 544	12 936
Pochodne instrumenty finansowe		–	154	210
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		60 447	27 070	56 824
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		304 514	636 359	2 056 603
		1 495 945	1 639 960	2 841 962
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	4	65 586	198 166	1 396 604
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	16	275 441	–	–
Aktywa razem		3 522 339	3 369 792	5 552 832

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

		stan na 30.06.2017 (niebadane)	stan na 31.12.2016 – dane przekształcone	stan na 30.06.2016 – dane przekształcone (niebadane)
	Nota			
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 492 809	1 533 894	1 800 557
Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 309 462	1 128 096	1 478 883
Kapitał z aktualizacji	16	(17 923)	–	–
Zakumulowany zysk (strata)		192 795	393 345	301 930
Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych		(12 160)	(8 182)	(891)
Kapitały udziałowców niekontrolujących		(104)	(100)	(95)
		1 492 705	1 533 794	1 800 462
Rezerwy				
Rezerwy długoterminowe	6	79 271	68 522	16 572
Rezerwy krótkoterminowe	6	134 425	75 333	88 616
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		60 830	41 541	18 229
		274 526	185 396	123 417
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	7	593 633	760 981	1 107 202
Pochodne instrumenty finansowe		72	39	493
Otrzymane kaucje i zaliczki		13 711	9 331	12 038
		607 416	770 351	1 119 733
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	7	550 973	220 940	369 965
Pochodne instrumenty finansowe		20	–	272
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		169	2 338	6 893
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		5 984	245 225	3 701
Zobowiązania handlowe		80 158	163 930	75 026
Zobowiązania z tytułu dywidendy		206 345	66 030	1 584 732
Zobowiązania pozostałe		102 297	80 019	46 209
Otrzymane kaucje i zaliczki		201 746	85 428	113 722
		1 147 692	863 910	2 200 520
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży				
	8	–	16 341	308 700
Kapitał własny i zobowiązania razem				
		3 522 339	3 369 792	5 552 832
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 492 809	1 533 894	1 800 557
Liczba akcji		412 690 582	412 690 582	412 690 582
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)		3,62	3,86	4,36

SKÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
[W TYS. PLN]

		01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016 – dane przekształcone	01.04.2017 – 30.06.2017	01.04.2016 – 30.06.2016 – dane przekształcone
	Nota				
Przychody	9	169 400	280 532	101 708	137 325
Koszt własny sprzedaży		(138 318)	(138 305)	(80 472)	(67 455)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		31 082	142 227	21 236	69 870
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	11	166 281	384 830	66 165	271 148
Koszty administracyjne związane z projektami		(16 484)	(7 822)	(7 708)	(1 066)
Koszty sprzedaży		(12 113)	(17 776)	(6 685)	(14 681)
Koszty ogólnego zarządu		(42 908)	(42 017)	(25 817)	(27 339)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		6 222	(51 786)	(4 320)	(58 297)
Zysk operacyjny		132 080	407 656	42 871	239 635
Przychody finansowe	12	113 186	47 296	112 618	39 390
Koszty finansowe	13	(59 794)	(263 791)	(38 353)	(216 634)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych		1 152	(175)	1 152	(1 023)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		(4 621)	(96 338)	(4 843)	(88 672)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	15	23 655	21 691	16 630	21 691
Zysk (strata) brutto		205 658	116 339	130 075	(5 613)
Podatek dochodowy		(18 501)	185 591	(5 180)	119 060
Zysk (strata) netto		187 157	301 930	124 895	113 447
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		187 161	301 932	124 899	113 448
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących		(4)	(2)	(4)	(1)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		187 161	301 932		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691		
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,45	0,73		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [W TYS. PLN]**

	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016 – przekształcone	01.04.2017 – 30.06.2017	01.04.2016 – 30.06.2016 – przekształcone
Zysk netto	187 157	301 930	124 895	113 447
Inne całkowite dochody:				
– różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(3 978)	9 911	(1 196)	5 760
– kapitał z aktualizacji	(17 923)	–	(17 923)	–
Inne całkowite dochody netto	(21 901)	9 911	(19 119)	5 760
Całkowity dochód za okres, w tym:	165 256	311 841	105 776	119 207
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	165 260	311 843	105 780	119 208
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(4)	(2)	(4)	(1)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM [W TYS. ZŁ.]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji	Zakumulo- wany zysk (strata)	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przy- pisany akcjo- nariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolu- jących	Kapitał własny razem
za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017								
Stan na początek okresu	20 635	1 128 096	–	387 711	(8 182)	1 528 260	(100)	1 528 160
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				5 634		5 634	–	5 634
Stan na początek okresu, po uzgod- nieniu danych przekształconych	20 635	1 128 096	–	393 345	(8 182)	1 533 894	(100)	1 533 794
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	181 366	–	(181 366)	–	–	–	–
Dywidenda wypłacona	–	–		–	–	–	–	–
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	–			(206 345)	–	(206 345)	–	(206 345)
Inne całkowite dochody	–	–		–	(3 978)	(3 978)	–	(3 978)
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej	–	–	(17 923)			(17 923)	–	(17 923)
Zysk (strata) netto danego okresu	–	–		187 161	–	187 161	(4)	187 157
Stan na koniec okresu	20 635	1 309 462	(17 923)	192 795	(12 160)	1 492 809	(104)	1 492 705
za okres od 01.01.2016 do 30.06.2016								
Stan na początek okresu	20 635	3 139 672	–	514 091	(10 802)	3 663 596	(93)	3 663 503
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	2 975		2 975		2 975
Stan na początek okresu, po uzgod- nieniu danych przekształconych	20 635	3 139 672		517 066	(10 802)	3 666 571	(93)	3 666 478
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	–		–	–	–	–	–
Dywidenda wypłacona	–	(76 057)		(514 091)	–	(590 148)	–	(590 148)
Dywidenda zatwierdzona (niewypła- cona)	–	(1 584 732)		–	–	(1 584 732)	–	(1 584 732)
Inne całkowite dochody netto	–	–		–	9 911	9 911	–	9 911
Skutki przeszacowania inwestycji finansowej	–	–	–	–	–			
Zysk (strata) netto danego okresu	–	–		298 955	–	298 955	(2)	298 953
Stan na koniec okresu	20 635	1 478 883	–	301 930	(891)	1 800 557	(95)	1 800 462

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [W TYS. PLN]**

	Nota	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) brutto		205 658	116 339
II. Korekty razem			
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(23 655)	(21 691)
Amortyzacja środków trwałych		1 962	1 505
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		644	106 248
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		18 054	54 476
(Zysk) strata z tyt aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(252 001)	(270 271)
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych			903
		(254 996)	(128 830)
III. Zmiany kapitału obrotowego:			
Zmiana stanu rezerw		53 500	90 335
Zmiana stanu zapasów		(38 377)	(30 675)
Zmiana stanu należności		(99 596)	14 339
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		43 148	(80 274)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		(33 377)	32 623
		(74 702)	26 348
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		(124 040)	13 587
Podatek dochodowy zapłacony		(16 541)	(5 346)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(140 581)	8 511
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		–	1 118
Zbycie inwestycji w nieruchomości	11	120 490	1 699 644
Z pożyczek i inwestycji finansowych	13	245 822	31 327
		366 312	1 732 089
II. Wydatki			
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 053)	(584)
Inwestycje w nieruchomości		(424 593)	(206 643)
Na pożyczki i inwestycje finansowe		(111 526)	(34 666)
		(538 172)	(241 893)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		(171 860)	1 490 196

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD. [W TYS. PLN.]**

	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	120 007	1 161 249
Emisja dłużnych papierów wartościowych	155 000	–
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności	11 991	–
	286 998	1 161 249
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(66 030)	(590 147)
Spłaty kredytów i pożyczek	(51 123)	(591 052)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(175 000)	(175 000)
Z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	–	(903)
Odsetki	(14 249)	(67 271)
	(306 402)	(1 424 373)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(19 404)	(263 124)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(331 845)	1 235 583
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(331 845)	1 235 298
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	–	(285)
F. Środki pieniężne na początek okresu	636 359	821 305
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	304 514	2 056 603

01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu półrocznego Grupy Echo Investment

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2017 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r., zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy prezentowane są skonsolidowane dane finansowe na 30 czerwca 2017 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2016 r. i za okres (6 miesięcy) zakończony 30 czerwca 2016 r. W odniesieniu do rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z całkowitych dochodów, prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres (6 miesięcy) zakończony 30 czerwca 2017 r., dane porównawcze za okres (6 miesięcy) zakończony 30 czerwca 2016 r. oraz skonsolidowane dane finansowe za okres 3 miesięcy drugiego kwartału tj. od 01 kwietnia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. i dane porównawcze za okres od 01 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. W odniesieniu do zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres (6 miesięcy) zakończony 30 czerwca 2017 r. oraz dane porównawcze za okres (6 miesięcy) zakończony 30 czerwca 2016 r.

Walutą prezentacji sprawozdania finansowego Grupy – jeśli nie zaznaczono inaczej – jest złoty polski (PLN), który jest także walutą prezentacji i funkcjonalną walutą jednostki dominującej. W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone

wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres. Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r. sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w UE.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. 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.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2017 r. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

02

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

Zasady i polityka rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, mających zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2017 roku. W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2017 r.:

- zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – inicjatywa dotycząca ujawniania informacji;
- zmiany do MSR 12 Podatek odroczony – rozpoznawanie aktywów z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat;
- zmiany wynikające z Rocznego programu poprawek 2014–2016.

Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym.

03

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

- a. MSSF 9 „Instrumenty Finansowe” (opublikowano 24 lipca 2014 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później.
- b. MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” (opublikowano 30 stycznia 2014 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- c. MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowano 28 maja 2014 r.), obejmujący zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (opublikowano 11 września 2015 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później.
- d. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem, a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem” (opublikowano 11 września 2014 r.) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo. Termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.
- e. MSSF 16 „Leasing” (opublikowano 13 stycznia 2016 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- f. Zmiany do MSSF 4 „Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowano 12 września 2016 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- g. Zmiany do MSR 12 „Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych” (opublikowano 19 stycznia 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- h. Zmiany do MSR 7 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” (opublikowano 29 stycznia 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- i. Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (opublikowano 12 kwietnia 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- j. Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (opublikowano 20 czerwca 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- k. Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano 8 grudnia 2016 r.) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później.

- l. Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (opublikowano 8 grudnia 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- m. Zmiany do MSR 40 „Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej” (opublikowano 8 grudnia 2016 r.) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- n. MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowano 18 maja 2017 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- o. KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego” (opublikowano 7 czerwca 2017 r.) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

04

Przekształcenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za poprzednie okresy

W pierwszej połowie 2017 r. Spółka zmieniła politykę rachunkowości. Zmiany wynikają z zastosowania zaktualizowanej metodyki przyporządkowania kosztów związanych z projektami deweloperskimi, alokowanych dotychczas do pozycji kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży. Zmiany dotyczą następujących pozycji kosztowych:

1. Wynagrodzenia pracowników zespołów budowlanych oraz kierowników projektów i leasing managerów.
2. Wynagrodzenia oraz inne koszty związane z pracownikami wspierającymi działalność operacyjną Spółki (księgowość, dział finansowy, marketing).
3. Część kosztów marketingowych.
4. Koszty związane z utrzymywaniem zapasów.

Zmiana pozwoliła na bardziej szczegółowe określenie poziomu kosztów związanych z realizacją projektów deweloperskich. Ma wpływ na pozycje bilansowe oraz wynik, co zostało zaprezentowane poniżej.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 30 czerwca 2016 r.:

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	stan na 30.06.2016 – dane przekształcone	stan na 30.06.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	596 123	594 566	1 557
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 924	52 622	(698)
Aktywa obrotowe			
Zapasy	627 308	625 192	2 116
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Zakumulowany zysk (strata)	301 930	298 953	2 977

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych na 30 czerwca 2016 r.:

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	01.01.2016 – 30.06.2016 – dane przekształcone	01.01.2016 – 30.06.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
Koszt własny sprzedaży	(138 305)	(135 175)	(3 130)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	142 227	145 357	(3 130)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	384 830	385 218	(388)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(7 822)	–	(7 822)
Koszty sprzedaży	(17 776)	(25 842)	8 066
Koszty ogólnego zarządu	(42 017)	(48 965)	6 948
Zysk operacyjny	407 656	403 982	3 674
Zysk (strata) brutto	116 339	112 665	3 674
Podatek dochodowy	185 591	186 288	(697)
Zysk (strata) netto	301 930	298 953	2 977
Zysk (strata) przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej	301 932	298 955	2 977
Zysk (strata) przypadający na udziały niekontrolujące	(2)	(2)	–

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [W TYS. PLN]

	stan na 30.06.2016 – dane przekształcone	stan na 30.06.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
Stan na początek okresu	1 398 628	1 398 628	–
zwiększenia (z tytułu)			
poniesienia nakładów na realizację inwestycji	182 558	181 001	1 557
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu	596 123	594 566	1 557

ZAPASY [W TYS. PLN]

	stan na 30.06.2016 – dane przekształcone	stan na 30.06.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
– półprodukty i produkty w toku	432 764	430 648	2 116
Zapasy razem	627 308	625 192	2 116

Najważniejsze zmiany danych porównawczych na 31 grudnia 2016 r.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	stan na 31.12.2016 – dane przekształcone	stan na 31.12.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	539 797	536 692	3 105
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 809	93 131	(1 322)
Aktywa obrotowe			
Zapasy	660 251	656 401	3 850
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Zakumulowany zysk (strata)	393 345	387 711	5 634

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [W TYS. PLN]

	stan na 31.12.2016 – dane przekształcone	stan na 31.12.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
Stan na początek okresu	1 398 628	1 398 628	–
zwiększenia (z tytułu)			
poniesienia nakładów na realizację inwestycji	508 243	505 138	3 105
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu	539 797	536 692	3 105

ZAPASY [W TYS. PLN]

	stan na 31.12.2016 – dane przekształcone	stan na 31.12.2016 – dane zatwierdzone	zmiana
– półprodukty i produkty w toku	540 102	536 252	3 850
Zapasy razem	660 251	656 401	3 850

05

Metody ustalania wyniku finansowego – fragment polityk rachunkowości

PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Grupę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z tytułu realizacji obiektów budowlanych w oparciu o długoterminowe umowy, ujmuje się zgodnie z MSR 11 na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek wykonanych prac na dany dzień w stosunku do całości prac, które mają być wykonane (pod względem ponoszonych kosztów). Pozostałe przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Koszt własny sprzedaży wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę szczegółowej 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.

ZYSK (STRATA) Z NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych obejmuje zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz wszelkie inne zyski i straty związane z nieruchomościami inwestycyjnymi.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI

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 FINANSOWE

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych, które wymagają dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej 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 celowego, zaciągniętego na daną budowę. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE / NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości portfela. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

W przypadku nieruchomości budowanych przez Grupę, w okresie budowy Grupa zalicza je do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, natomiast zaliczenie ich do nieruchomości inwestycyjnych następuje w momencie gdy są dostępne do użytkowania. Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały. Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach, na dzień wyceny. Wartości godziwe nieruchomości przynajmniej raz w roku poddawane są weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych. Wartości wyrażone w EUR i USD są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, jak również wszelkie inne zyski i straty związane z nieruchomościami inwestycyjnymi ujmują się w rachunku zysków i strat w pozycji „zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych”. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą. Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje w trakcie realizacji, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne z przeznaczeniem na wynajem. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości te wyceniane są według wartości godziwej. Grupa określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

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

Istotną kwestią przy analizie ryzyk jest także możliwość i sposób sfinansowania realizacji projektu.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wyceny.

Po spełnieniu powyższych warunków, o ile według szacunków Grupy istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji nieruchomości inwestycyjnej w budowie zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie według wartości godziwej metodą dochodową, Grupa bierze pod uwagę stopień realizacji projektu na koniec okresu sprawozdawczego oraz dostępne wiarygodne dane dotyczące oczekiwanego stanu nieruchomości inwestycyjnej na moment zakończenia procesu budowy. Przy wycenie według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją. W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu ubezpieczeniowo-finansowym nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów, wg wartości bilansowej na dzień przeniesienia tj. wykazanej poprzednio wartości godziwej.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmują się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja 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, takie jak nakłady na:

- usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne,
- wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w ramach zespołów budowlanych oraz kierowników projektów i leasing managerów.

Szczegółowa identyfikacja kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników ujmowanych w ramach koszt-

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

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 deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy

czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje 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 wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”. Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

06

Szacunki Zarządów spółek z Grupy

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymagało od Zarządu Grupy dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Obszary znaczących szacunków i osądy zastosowanych do sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego są takie same jak przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządów mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

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

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

Wartość godziwa nieruchomości skomercjalizowanych niemal w 100% i przynoszących stały dochód ustalana jest przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) lub stosując wartość wynikającą z zewnętrznej wyceny, przedwstępnej Umowy sprzedaży nieruchomości, listu intencyjnego lub oferty kupna, jeżeli takie istnieją. Dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu, wartości wyrażone w EUR są przeliczane co kwartał wg obowiązujących kursów publikowanych przez NBP. Dla nieruchomości w trakcie budowy i/lub trakcie komercjalizacji, wycenianych zgodnie z kryteriami opisanymi w Punkcie 5 (Metody ustalania wyniku finansowego) wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, gdzie uwzględnia się przyszłe wpływy z najmu (w tym wakacje czynszowe), sprzedaży nieruchomości oraz nakłady pozostałe do poniesienia. Stopy kapitalizacji (Yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości, listach intencyjnych, wycenach zewnętrznych rzeczoznawców lub na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu.

Według wycen sporządzonych przez Grupę, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych:

na 30 czerwca 2017 r. wyniosła 231 152 tys. PLN i składała się z:

- budynków biurowych wycenianych metodą dochodową 180.391 tys. PLN
- gruntów inwestycyjnych 44 644 tys. PLN
- pozostałych nieruchomości 6 117 tys. PLN

Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynku biurowego wycenianego metodą dochodową wyniosła 7,0%.

na 31 grudnia 2016 r. wyniosła 248 037 tys. PLN i składała się z:

- budynków biurowych wycenianych metodą dochodową 192.032 tys. PLN
- gruntów inwestycyjnych 52 569 tys. PLN
- pozostałych nieruchomości 3 436 tys. PLN

Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na 31 grudnia 2016 r. dla biurowców zawierały się w przedziale od 7,25% do 7,75%.

na 30 czerwca 2016 r. wyniosła 64 632 tys. PLN i składała się z:

- budynków biurowych wycenianych metodą dochodową 55 197 tys. PLN
- gruntów inwestycyjnych 6 117 tys. PLN
- pozostałych nieruchomości 3 318 tys. PLN

Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla biurowców zawierały się w przedziale od 5,85% do 8,75% (na 30 czerwca 2016 r.).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

na 30 czerwca 2017 r. wyniosła 1.106.602 tys. PLN i składała się z:

- nieruchomości wycenianych wg wartości godziwej 515.130 tys. PLN,
- nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów w kwocie 591 472 tys. PLN.

Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości nieruchomości wycenianych metodą dochodową wyniosła 6,75%.

na 31 grudnia 2016 r. wyniosła 539 737 tys. PLN i składała się z:

- nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów w kwocie 539 737 tys. PLN

na 30 czerwca 2016 r. wyniosła 596 123 tys. PLN i składała się z:

- nieruchomości wycenianych wg wartości poniesionych nakładów w kwocie 596 123 tys. PLN,

W ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży Grupa prezentuje nieruchomości, co do który podjęto decyzję o sprzedaży w ciągu 12 miesięcy. Pozycja ta obejmuje zarówno zrealizowane projekty, jak również projekty w trakcie realizacji oraz grunty inwestycyjne.

na 30 czerwca 2017 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 65.586 tys. PLN i składała się z:

- gruntów inwestycyjnych: 57 586 tys. PLN
- pozostałych nieruchomości 8 000 tys. PLN

Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla biurowców zawierały się w przedziale od 6,5% do 8,0%

na 31 grudnia 2016 r. wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży wynosiła 198 166 tys. PLN i składała się z

- budynków biurowych wycenionych w wartości godziwej: 97 405 tys. PLN
- gruntów: 100 761 tys. PLN

Stopa kapitalizacji użyta do oszacowania wartości budynku biurowego wycenianego metodą dochodową wyniosła 7,75%.

na 30 czerwca 2016 r. wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynosiła 1 396 604 tys. PLN

- budynków biurowych: 1 285 908 tys. PLN
- gruntów: 110 696 tys. PLN

Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej dla biurowców zawierały się w przedziale od 5,85% do 8,75% na 30 czerwca 2016 r.

INSTRUMENTY FINANSOWE WYCENIANE WG WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa). Spółka kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, które przy ich wyliczeniu korzystają z takich danych, jak bieżące kształtowanie się kursów walut, ich zmienności historycznej i stawek oprocentowania depozytów (WIBOR, EURIBOR). W I półroczu 2017 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

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 opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Spółki. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 10.

ODRO CZONY 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 rezer-

wy 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. Analizując terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych Spółka określa stawkę podatku dochodowego możliwą do wystąpienia tj. 15% lub 19%. Właściwe stawki obciążenia podatkowego Spółka wykorzystuje do kalkulacji odroczonego podatku dochodowego.

Powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, dlatego 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.

W I półroczu 2017 roku Grupa utworzyła i rozwiązała rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o łącznej wartości 11.955 tys. PLN, która pomniejszyła wynik finansowy Grupy. Jednym z czynników mającym wpływ na kwotę odroczonego podatku dochodowego była zmiana stawki podatku dochodowego z 19% na 15% obowiązująca od 2017 roku dla większości spółek zależnych Grupy. Na dzień bilansowy Grupa posiadała rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 60.830 tys. PLN i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 100.465 tys. PLN.

ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI INWESTYCYJNYMI

Zabezpieczenie wpływów czynszowych (Master Lease) szacowane jest na podstawie informacji:

- z podpisanych umów najmu,

- dla powierzchni nie wynajętych
- na podstawie przewidywanych dat przekazania powierzchni oraz szacunków dotyczących stawek najmu oraz wakacji czynszowych.

Na tej podstawie szacowany jest:

- dla wakatów: czynsz jaki byłby płacony przez potencjalnego przyszłego najemcę,
- dla podpisanych umów: wakacje czynszowe (jeżeli istnieją).

Szacunek jest robiony na okres jaki przewiduje zabezpieczenie wpływów czynszowych. W każdym kalkulowanym miesiącu:

- jeśli na powierzchni w danym miesiącu przewiduje się wakację, to koszt zabezpieczenia przychodów czynszowych jest pełnym czynszem, jaki przewidziany jest na tej powierzchni;
- jeśli na danej powierzchni przewiduje się, że zostanie ona oddana, a najemca ma wakacje czynszowe, koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych dotyczący tej powierzchni w danym miesiącu równy jest wartości wakacji czynszowych;
- jeśli w danym miesiącu przewiduje się, że wakacje czynszowe najemcy się skończyły, to koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych jest równy 0.

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

Udział w zyskach (Profit Share) liczony jest jako określony w umowie procent zysku dla podmiotu trzeciego, uwzględniający wszelkie koszty, w tym koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych.

Zysk uwzględniany do wyliczenia udziału w zyskach jest kalkulowany jako zysk po opodatkowaniu.

07

Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej. W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- biurowce,
- centra handlowe,
- mieszkania,
- pozostałe (usługi).

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w notach 14A–14E do skróconego sprawozdania finansowego.

Noty objaśniające
do skróconych skonsolidowanych sprawozdań
Grupy Echo Investment za I połowę 2017 r.

NOTA 1

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:			
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	726 143	840 476	639 818
- z tytułu spraw sądowych		150	150
Zobowiązania warunkowe, razem	726 143	840 626	639 968

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej, nie odbiegającej od wartości godziwej. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych został zaprezentowany w formie tabeli stanowiącej dalszą część noty.

Z uwagi na to, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych, nie są wykazywane zobowiązania pozabilansowe intragrupowe.

NOTA 1A

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT S.A., WG STANU NA 30.06.2017 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 422	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 566	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Razem	11 988		

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ GRUPĘ ECHO INVESTMENT S.A., WG STANU NA 30.06.2017 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Horta Sp. z o.o.	21 133	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w walucie EUR.
Skua Sp. z o.o.	25 359	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w walucie EUR.
Skarb Państwa	43 045	do 22.05.2018	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
mBank S.A.	14 974	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR
mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 169	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Q22 w Warszawie
IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	145 986	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp.K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży zawartej 16 grudnia 2016 r. biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w walucie EUR
Bank Millenium S.A.	7 300	do daty zakończenia inwestycji, nie później niż do 30.06.2019	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017 r.
Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. z o.o. Sp.k.	25 700	do 30.09.2020	Zabezpieczenie dotyczące Umowy Kredytowej z 01.06.2017 r., gwarancja nieprzekroczenia kosztów budowy do kwoty 25,7 mln PLN z 01.06.2017 r.
Razem	714 155		

Z uwagi na fakt, że w skonsolidowanym bilansie są już wykazane rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji czynszowych, zobowiązania pozabilansowe z tego tytułu nie są wykazywane.

Wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2017 r. wyniosła:

- z tytułu zawartych umów najmu: 2 024 tys. PLN oraz 1 146 tys. EUR.
- z tytułu realizacji projektów: 59 774 tys. PLN oraz 574 tys. EUR.

NOTA 2

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Stan na początek okresu – przekształcone	248 037	63 342	63 342
a) zwiększenia (z tytułu)			
– zakupu	–	–	–
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	–	1 226 575	1 071 206
– przeniesienia z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	18 000	47 027	–
– poniesienia nakładów na realizację inwestycji	10 003	10 537	16 103
– przeniesienia z środków trwałych	–	–	–
– przeniesienia z zapasów	–	–	–
– zmiany wyceny nieruchomości	–	129 839	133 663
– wartość wakacji czynszowych	–	–	–
	28 003	1 413 978	1 220 972
b) zmniejszenia (z tytułu)			
– sprzedaży	–	–	–
– zmiany wyceny nieruchomości	(25 081)	(9 026)	–
– przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	–	–	–
– przeniesienie do zapasów	–	–	–
– różnic kursowych	(1 807)	(575)	–
– przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(18 000)	(1 219 682)	(1 219 682)
	(44 888)	(1 229 283)	(1 219 682)
Stan nieruchomości na koniec okresu	231 152	248 037	64 632

Na 30 czerwca 2017 r. w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” Grupa ujęła 8 nieruchomości zlokalizowanych w Polsce i na Węgrzech o łącznej wartości 231 152 tys. PLN (w tym Babka Tower w Warszawie i Nobilis Business House we Wrocławiu).

Na 31 grudnia 2016 r. w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” ujęte było 7 nieruchomości inwestycyjnych w Polsce i na Węgrzech o łącznej wartości 248 037 tys. PLN.

Grupa wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016 – dane przekształcone	30.06.2016 – dane przekształcone
Stan na początek okresu – przekształcone	539 797	1 398 628	1 398 628
a) zwiększenia (z tytułu)			
– zakupu	174 150	36 000	–
– poniesienia nakładów na realizację inwestycji	139 147	508 243	182 558
– zmiany wyceny nieruchomości	269 779	285 443	223 907
– przeniesienia z zapasów	–	3 440	–
– różnic kursowych	–	275	275
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	–	–	–
– przeniesienia z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	107 405	–	–
	690 481	833 401	406 740
b) zmniejszenia (z tytułu)			
– przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	–	(1 226 575)	(1 071 206)
– sprzedaży	–	(209 815)	–
– zmiany wyceny nieruchomości	(7 987)	(44 231)	(19 226)
– różnic kursowych	–	(445)	(446)
– przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(115 689)	(211 166)	(118 367)
	(123 676)	(1 692 232)	(1 209 245)
Stan nieruchomości w budowie na koniec okresu	1 106 602	539 797	596 123

W pierwszym półroczu 2017 r. Grupa zakupiła grunty zlokalizowane w Łodzi, Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu o łącznej wartości 174 150 tys. PLN. Grupa planuje rozpoczęcie realizacji budowy obiektów biurowych na nowo zakupionych gruntach.

Poniesione nakłady na realizację inwestycji dotyczyły kontynuacji rozpoczętych w 2016 r. przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym w szczególności budowy O3 Business Campus (etap II) i O3 Business Campus (etap III) w Krakowie, West Link i Sagittarius we Wrocławiu, Symetris (etap II) w Łodzi oraz Galerii Libero w Katowicach.

Na 30 czerwca 2017 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne pozostające w procesie budowy o łącznej wartości 1 106 602 tys. PLN., w tym projekty O3 Business Campus (etap II i III), Symetris (etap II), Sagittarius, West Link, Galeria Libero oraz pozostałe realizowane w Łodzi, Katowicach, Wrocławiu i Warszawie.

Zgodnie z MSR 23 Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z naby-

ciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne w budowie. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej 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 celowego, zaciągniętego na realizację projektu. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na nieruchomości inwestycyjne w budowie wynosiła w pierwszym półroczu 2017 r. 1.563 tys. PLN (stopa kapitalizacji 1,55%), w 2016 r. 9.585 tys. PLN (stopa kapitalizacji 3,63%), w pierwszym półroczu 2016 r. 6.321 tys. PLN (stopa kapitalizacji 2,16%).

NOTA 4

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

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Stan na początek okresu	198 166	5 192 965	5 192 965
a) zwiększenia (z tytułu)			
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	115 689	211 166	118 367
– przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych	18 000	1 219 682	1 219 682
– przeniesienia z zapasów	8 000	–	–
– poniesienia nakładów na realizację inwestycji	–	–	14 991
– zmiany wyceny nieruchomości	3 462	223 309	111 857
– zmiany różnic kursowych	–	2 509	2 510
	145 151	1 656 666	1 467 407
a) zmniejszenia (z tytułu)			
– przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(107 405)	–	–
– przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	(18 000)	(47 027)	–
– zmiany wyceny nieruchomości	(2 000)	(12 022)	(1 042)
– sprzedaży	(148 944)	(6 592 416)	(5 262 726)
– zmiany różnic kursowych	(1 382)	–	–
	(277 731)	(6 651 465)	(5 263 768)
Stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży na koniec okresu	65 586	198 166	1 396 604

Na 30 czerwca 2017 r. Grupa w pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prezentuje nieruchomości gruntowe w Słupsku, Koszalinie i Rumunii o łącznej wartości 57 586 tys. PLN, oraz budynek zlokalizowany w Warszawie (Kirkor) o wartości 8 000 tys. PLN.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest związane ze sprzedażą 26 kwietnia 2017 r. biurowca A4 Business Park III w Katowicach.

Na 31 grudnia 2016 r. w pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży Grupa prezentowała nieruchomości gruntowe w Koszalinie, Słupsku, Rumunii i Kijowie oraz biurowiec A4 Business Park (etap III).

Na 30 czerwca 2017 r. wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w walucie EUR i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Wycena została przygotowana w EUR, ponieważ większość umów najmu zawiera stawki czynszu denominowane w EUR.

NOTA 5

ZAPASY [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016 – dane przekształcone	30.06.2016 – dane przekształcone
– materiały	–	3	3
– półprodukty i produkty w toku	624 169	540 102	432 764
– produkty gotowe	55 922	93 481	171 016
– towary	13 525	26 665	23 525
Zapasy, razem	693 616	660 251	627 308

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

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

Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku zysków i strat w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. Aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej 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 celowego, zaciągniętego na realizację projektu. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym półroczu 2017 r. 680 tys. PLN (stopa kapitalizacji 1,55%), w 2016 r. 3.751 tys. PLN (stopa kapitalizacji 3,63%), w pierwszym półroczu 2016 r. 918 tys. PLN (stopa kapitalizacji 2,16%).

NOTA 6

ZMIANA STANU REZERW – WG TYTUŁÓW [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
a) stan na początek okresu			
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	23	–	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	23 924	10 592	10 592
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	2 066	2 066	2 066
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	–	1 940	1 940
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	117 842	–	–
	143 855	14 598	14 598
b) zwiększenia (z tytułu)			
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	–	23	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	5 143	16 959	–
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	–	–	–
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	–	–	90 590
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	114 307	117 842	–
	119 450	134 824	90 590
c) wykorzystanie i rozwiązanie (z tytułu)			
– poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(23)	–	–
– poniesionych kar i strat	(2 765)	(3 627)	–
– poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	–	–	–
– poniesionych kosztów i strat wynikających z przekazania majątku	–	(1 940)	–
– poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	–	–	–
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	(46 821)	–	–
	(49 609)	(5 567)	–
d) stan na koniec okresu			
– rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	–	23	–
– rezerwa na przewidywane kary i straty	26 302	23 924	10 592
– rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	2 066	2 066	2 066
– rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	–	–	92 530
– rezerwa na zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi	185 328	117 842	–
	213 696	143 855	105 188

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

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

Rezerwa na zobowiązania inwestycyjne wynika z umów sprzedaży obiektów biurowych, dotyczy przede wszystkim zobowiązania Grupy do zapłaty czynszów oraz kosztów opłat eks-

ploatacyjnych związanych poziomem wynajmu niższym od określonego w umowie.

Ponadto, w pozycji rezerw na zobowiązania inwestycyjne, Grupa prezentuje zobowiązanie do zapłaty części zysku osiągniętego na sprzedaży projektów.

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa utworzyła rezerwę na przyszłe zobowiązania inwestycyjne związane ze sprzedażą obiektu biurowego A4 Business Park etap III. Ponadto dokonano aktualizacji wartości pozostałych zobowiązań inwestycyjnych związanych z biurami sprzedanymi w 2016 roku tj. Tryton, O3

Business Park (Etap I), Symetris (Etap I), Q22.

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządów oraz na podstawie przeszłych doświadczeń. Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w terminie do 12 miesięcy od daty bilansowej.

Rezerwy na podział zysku oraz zabezpieczenie przychodów czynszowych w bilansie zostały podzielone na część długoterminową i krótkoterminową.

NOTA 7

KREDYTY I POŻYCZKI – WG TYTUŁÓW [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
a) kredyty i pożyczki	175 715	102 208	640 685
b) dłużne papiery wartościowe	962 807	879 140	836 332
c) odsetki od kredytów i pożyczek	6 084	573	150
Kredyty i pożyczki, razem	1 144 606	981 921	1 477 167
– z czego część długoterminowa	593 633	760 981	1 107 202
– z czego część krótkoterminowa	550 973	220 940	369 965

W ramach pozycji „kredyty i pożyczki” Grupa prezentuje posiadane kredyty celowe i linie kredytowe w rachunkach bieżących.

Zabezpieczeniem umów kredytowych na finansowanie projektów są hipoteki na nieruchomościach, cesje wierzytelności z zawartych umów i zastawy rejestrowe na udziałach spółek zależnych. Oprocentowanie kredytów denominowanych w EUR oparte jest o stawkę EURIBOR powiększoną o marżę. Grupa stosuje zabezpieczenia stopy procentowej w postaci instrumentów IRS. IRS w zdecydowanej większości nie są samodzielnymi instrumentami, tylko są zawarte w ramach umów kredytowych oraz wyceniane razem z kredytami.

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących denominowanych w PLN są weksle własne in blanco, oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

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

W ramach pozycji „dłużne papiery wartościowe” Grupa prezentuje wyemitowane obligacje. Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oraz obligacji nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Wycena do wartości godziwej została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE AKTYWÓW PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
– zabezpieczenia przychodów czynszowych	–	10 091	–
– podziału zysku	–	6 250	27 202
– zobowiązania związane z opcją na Q22 w Warszawie	–	–	281 498
	–	16 341	308 700
– w tym część długoterminowa	–	12 977	–
– w tym część krótkoterminowa	–	3 364	308 700

Na 31 grudnia 2016 r. ujawniono zobowiązania związane z obiektem biurowym A4 Business Park (etap III) w Katowicach. Na 30 czerwca 2016 r. zaprezentowano zobowiązania związane z biurami O3 Business Campus (etap I) w Krakowie, Tryton w Gdańsku, A4 Business Park (etap III) w Katowicach oraz Q22 w Warszawie.

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2017- 30.06.2016
Z tytułu:		
- usług realizacji i wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo – rozrywkowych	9 138	149 952
- usług realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych	68 778	46 694
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	78 110	77 842
- pozostała sprzedaż	13 374	6 044
Przychody netto ze sprzedaży razem	169 400	280 532

NOTA 10

ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
- wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	126 939	55 035
- wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-
- wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu	5 079	-

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

NOTA 11

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

	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	116 960	-
Koszty sprzedaży nieruchomości (Nota 2, Nota 3, Nota 4)	(110 152)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości (Nota 2, Nota 3, Nota 4)	159 473	384 830
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	166 281	384 830

W pierwszym półroczu 2017 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną A4 Business Park (etap III) za 27 500 tys. EUR.

Wpływ ze sprzedaży w wysokości 116 452 tys. PLN ujawniono w rachunku przepływów pieniężnych w pozycji wpływów ze zbycia inwestycji.

Pozycja aktualizacji wartości nieruchomości uwzględnia koszty związane z zabezpieczeniem przychodów czynszowych w biurach West Link, O3 Business Park II, Sagittarius, Symetris II i Nobilis.

Ponadto w wyniku z aktualizacji uwzględniono udział Echo Polska Properties N.V. w zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ROFO, tj. Symetris II, O3 Business Park II, Sagittarius, Libero i Nobilis.

NOTA 12

PRZYCHODY FINANSOWE [W TYS. PLN]

	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
– przychody z tytułu odsetek z działalności inwestycyjnej (pożyczki itp.)	–	634
– zysk ze zbycia inwestycji	52	30 030
– przychody z aktualizacji wartości aktywów finansowych	112 604	16 528
– pozostałe przychody finansowe	530	104
Przychody finansowe	113 186	47 296

W drugim kwartale 2017 r. dokonano zmiany metody wyceny posiadanego pakietu akcji w Echo Polska Properties N.V.

Wynik z przeszacowania do wartości rynkowej w kwocie 111 965 tys. PLN zaprezentowano w pozycji przychodów z aktualizacji aktywów finansowych.

NOTA 13

KOSZTY FINANSOWE [W TYS. PLN]

	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
– koszty z tytułu odsetek	(17 821)	(58 133)
– koszty z tytułu aktualizacji aktywów finansowych	(475)	(160 574)
– prowizje finansowe	(3 697)	(19 178)
– strata ze zbycia inwestycji	(37 801)	(25 876)
– pozostałe koszty finansowe	–	(30)
Koszty finansowe	(59 794)	(263 791)

W czerwcu 2017 r. Grupa sprzedała 40 mln tys. akcji Echo Polska Properties N.V. za 49 mln EUR. Z uwagi na zmianę metody wyceny posiadanych akcji do ich wartości rynkowej grupa rozpoznała stratę na sprzedaży.

Wpływ środków pieniężnych z transakcji w kwocie 206 373 tys. PLN zaprezentowano w rachunku przepływów pieniężnych w pozycji wpływów z inwestycji finansowych.

Łącznie, na transakcjach sprzedaży i przeszacowania do wartości rynkowej pakietu akcji EPP, Grupa Echo Investment zrealizowała zysk w wysokości 88,4 mln PLN.

W danych porównywalnych z pierwszego półrocza 2016 r., w pozycji kosztów w tytułu aktualizacji aktywów finansowych zaprezentowano wynik na aktualizacji opcji na odkup projektu Q22 w wysokości 153 920 tys. PLN.

NOTA 14A

PRZYPISANIE AKTYWÓW DO SEGMENTÓW [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016 - dane przekształcone	30.06.2016 - dane przekształcone
- centra handlowe	203 109	183 280	175 900
- biurowce	528 690	1 340 220	1 990 153
- powierzchnie mieszkalne	482 515	703 788	681 546
- aktywa nieprzypisane	2 308 025	1 142 504	2 705 233
Razem aktywa	3 522 339	3 369 792	5 552 832

NOTA 14B

PRZYPISANIE ZOBOWIĄZAŃ DO SEGMENTÓW [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
- centra handlowe	52 847	17 496	10 163
- biurowce	368 840	305 605	917 573
- powierzchnie mieszkalne	163 228	100 826	100 781
- zobowiązania nieprzypisane	1 444 719	1 412 071	2 723 853
Razem zobowiązania	2 029 634	1 835 998	3 752 370

NOTA 14C

PRZYPISANIE PRZYCHODÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
- centra handlowe	6 779	149 952
- biurowce	69 554	46 694
- powierzchnie mieszkalne	78 110	77 842
- pozostałe	14 957	6 044
Razem przychody operacyjne	169 400	280 532

NOTA 14D

PRZYPISANIE KOSZTÓW OPERACYJNYCH DO SEGMENTÓW [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
- centra handlowe	(3 350)	(47 332)
- biurowce	(62 764)	(31 402)
- powierzchnie mieszkalne	(62 415)	(55 745)
- pozostałe	(9 789)	(3 826)
Razem koszty operacyjne	(138 318)	(138 305)

NOTA 14E

PRZYPISANIE WYNIKU BRUTO ZE SPRZEDAŻY DO SEGMENTÓW [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
- centra handlowe	3 429	102 620
- biurowce	6 790	15 292
- powierzchnie mieszkalne	15 695	22 097
- pozostałe	5 168	2 218
Razem wynik brutto ze sprzedaży	31 082	142 227

Aktywa i zobowiązania nieprzypisane obejmują pozycje, których nie można jednoznacznie przypisać do poszczególnych segmentów. W Grupie nie wystąpiły przychody między segmentami.

NOTA 15

Udział w jednostkach stowarzyszonych

PROJEKT ECHO – 138 SP. Z O.O. S.K. (TOWAROWA 22)

Grupa Echo Investment wraz z Grupą Echo Polska Properties zawarły umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2017 r. grupa Echo Investment posiadała 46,26% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22. Pozostałe 53,74% było w posiadaniu EPP. Po spełnieniu się wszystkich warunków podwyższających cenę udział grupy Echo Investment we wspólnym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, pozostałe 70% przypadnie na grupę Echo Polska Properties. Echo Investment S.A. i Echo Polska Properties N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu.

Udział Grupy w Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. S.K. ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa obrotowe	5 696	300 316
Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna	346 659	343 510
AKTYWA RAZEM	352 355	643 826
Zobowiązania długoterminowe	851	811
Zobowiązania krótkoterminowe	16 843	303 929
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	17 694	304 740
Kapitał własny	334 661	339 086
Udział Grupy Echo Investment S.A. na dzień 30.06.2017	46,26%	46,26%
Wyłączenia transakcji pomiędzy jednostkami	(2 362)	-
Wartość bilansowa inwestycji	152 455	156 864

WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016
Przychody operacyjne	6 723	189
Koszty operacyjne	(10 222)	(100)
Koszty ogólnego zarządu	(242)	(2 270)
Przychody finansowe	-	229
Koszty finansowe	(655)	(417)
Zysk (strata) brutto	(4 396)	(2 299)
Podatek dochodowy	-	1
Zysk (strata) netto	(4 396)	(2 298)
Dochody całkowite razem	(4 396)	(2 298)
Udział Grupy Echo Investment S.A. na dzień 30.06.2017	46,26%	46,26%
Udział dochodów całkowitych z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(2 034)	(1 063)

ROSEHILL INVESTMENTS SP. Z O.O., BEREJA SP. Z O.O. (GALERIA MŁOCINY)

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą Echo Polska Properties zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., która poprzez posiadanie 100% udziałów w spółce Bereja Sp. z o.o. jest właścicielem zakupionej nieruchomości.

Cena sprzedaży udziałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., pośrednio będącej właścicielem nieruchomości, została ustalona

na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2017 r. grupa Echo Investment posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy Echo Polska Properties.

Echo Investment S.A. i Echo Polska Properties N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w Bereja Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest wyceniany przy użyciu metody praw własności.

Na dzień bilansowy jednostka zależna od Grupy Echo Investment posiadała należność od Bereja Sp. z o.o. wynikającą z udzielonej pożyczki. Kwota należności wraz z naliczonymi odsetkami wyniosła 61 062 tys. PLN.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2017 r. wyniosła 65 122 tys. PLN.

WYBRANE DANE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	Rosehill Investments Sp. z o.o. 30.06.2017	Bereja Sp. z o.o. 30.06.2017
Aktywa obrotowe	45 589	15 839
Udziały w Bereja Sp. z o.o.	217 890	-
Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna	-	527 932
AKTYWA RAZEM	263 479	543 770
Zobowiązania długoterminowe	58 782	1 483
Zobowiązania krótkoterminowe	279 967	152 130
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	338 748	153 613
Kapitał własny	(75 269)	390 157
Udział Echo Investment S.A. na dzień 30/06/2017	30,00%	30,00%

WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W TYS. PLN)

	Rosehill Investments Sp. z o.o. 30.06.2017	Berea Sp. z o.o. 30.06.2017
Przychody operacyjne	1	1
Koszty operacyjne	-	-
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości	-	46 307
Koszty ogólnego zarządu	(37)	(53)
Przychody finansowe	47	7
Koszty finansowe	(5 714)	(5)
Zysk (strata) brutto	(5 703)	46 257
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto	(5 703)	46 257
Dochody całkowite razem	(5 703)	46 257
Udział Echo Investment S.A. na dzień 30/06/2017	30,00%	30,00%
Udział całkowitych dochodów całkowitych z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(1 711)	13 877

NOTA 16

ECHO POLSKA PROPERTIES N.V.

Grupa Echo Investment wzięła udział w podwyższeniu kapitału zakładowego Echo Polska Properties N.V. i 13 kwietnia 2017 r. nabyła 756.757 nowo wyemitowanych akcji tej spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego spowodowało spadek posiadanego udziału Grupy Echo Investment w EPP N.V. z 15,34% do poziomu 12,86%.

Z dniem 19 maja 2017 r. Maciej Drozd, wiceprezes Echo Investment S.A. zrezygnował z jednoczesnego zasiadania w zarządzie Echo Polska Properties N.V. efektem czego, Grupa Echo Investment utraciła znaczący wpływ na tę spółkę. W skutek tego Grupa Echo Investment zmieniła metodę wyceny posiadanego pakietu akcji EPP z metody praw własności na wycenę w wartości godziwej. Wynik z przeszacowania do wartości rynkowej w kwocie 111.965 tys. PLN rozpoznano w pozycji przychodów z aktualizacji aktywów finansowych.

22 czerwca 2017 r. Grupa Echo Investment sprzedała 40 mln akcji EPP za cenę 49 mln EUR. Ze względu na wcześniejszą zmianę metody wyceny akcji Grupa rozpoznała stratę na sprzedaży. Sprzedaż akcji spowodowała spadek udziału Grupy Echo Investment w EPP N.V. do poziomu 7,19%.

Łącznie w pierwszej połowie 2017 r. na operacjach związanych z akcjami EPP Grupa rozpoznała zysk w wysokości 88,4 mln PLN.

Na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2017 r, w wyniku aktualizacji wartości pozostałego pakietu akcji EPP do wartości rynkowej, rozpoznano utratę wartości akcji w kwocie 17.923 tys. PLN. Skutki wyceny zostały rozpoznane przez pozostałe dochody całkowite i zaprezentowane w pozycji kapitału z aktualizacji.

W związku z zamiarem sprzedaży w terminie do 12 miesięcy od dnia bilansowego posiadany pakiet akcji EPP o wartości 275.441 tys. PLN został zaprezentowany w bilansie w pozycji „Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży”.



Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	Nota	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016 dane przekształcone	30.06.2016 dane przekształcone (niebadane)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		273	281	76
Rzeczowe aktywa trwałe	1	4 507	5 031	5 511
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 212	5 648	6 685
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	3	2 365 508	2 328 625	960 706
Długoterminowe aktywa finansowe		22	160	1 901 606
Udzielone pożyczki	4	10 952	9 479	–
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	48 700	39 751	49 187
		2 432 174	2 388 975	2 923 771
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	370 931	350 637	325 293
Należności z tytułu podatku dochodowego		–	–	80
Należności z tytułu pozostałych podatków		1 891	–	–
Należności handlowe i pozostałe		100 458	135 688	82 612
Udzielone pożyczki	7	42 632	84 170	98 170
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		47 189	20 884	23 779
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		18 800	21 542	1 362 870
		581 901	612 921	1 892 804
Aktywa przeznaczone do sprzedaży				
		8 000	–	–
AKTYWA RAZEM		3 022 075	3 001 896	4 816 575

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.
[W TYS. PLN]

	Nota	30.06.2017	31.12.2016 dane przekształcone	30.06.2016 dane przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy		839 055	1 045 400	1 445 400
Kapitał rezerwowy		319 579	49 213	–
Zysk / (strata) z lat ubiegłych		2 165	(5 157)	(5 157)
Zysk netto		38 343	277 688	245 337
		1 219 777	1 387 779	1 706 215
Rezerwy				
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	11	26 726	25 990	58 092
		26 726	25 990	58 092
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	8	406 301	675 163	579 495
Otrzymane kaucje i zaliczki	8	684	935	1 113
		406 985	676 098	580 608
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	10	935 029	672 295	759 136
– w tym od jednostek zależnych:		404 936	461 541	397 196
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9	1	1 131	5 679
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	9	1 995	2 279	2 044
Zobowiązania handlowe	9	28 363	74 666	38 320
Otrzymane kaucje i zaliczki	9	113 016	66 114	53 412
Pozostałe zobowiązania	9	290 183	95 544	1 613 069
		1 368 587	912 029	2 471 660
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM				
		3 022 075	3 001 896	4 816 575

ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
[W TYS. PLN]

	Nota	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016	01.04.2017– 30.06.2017	01.04.2016– 30.06.2016
Przychody	13	110 987	121 704	64 233	84 945
Koszt własny sprzedaży		(78 508)	(71 668)	(45 435)	(53 085)
Zysk brutto ze sprzedaży		32 479	50 036	18 798	31 860
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(1 819)	401	(2 218)	480
Koszty administracyjne związane z projektami		(5 049)	(3 617)	(3 234)	(44)
Koszty sprzedaży		(8 943)	(7 001)	(3 852)	(3 811)
Koszty ogólnego zarządu		(37 362)	(27 874)	(24 589)	(18 991)
Pozostałe przychody operacyjne	14	88 408	249 170	12 359	181 973
Pozostałe koszty operacyjne		(13 388)	(26 785)	(2 628)	(25 064)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		54 326	234 330	(5 364)	166 403
Przychody finansowe	15	1 328	50 989	(259)	49 763
Koszty finansowe		(26 261)	(31 420)	(12 509)	(11 662)
Zysk brutto		29 393	253 899	(18 132)	204 504
Podatek dochodowy		8 950	(8 562)	5 295	(4 392)
Zysk netto		38 343	245 337	(12 837)	200 112
Zysk netto		38 343	245 337		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,09	0,59		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,09	0,59		

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
[W TYS. PLN]

	Nota	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Zysk netto		38 343	245 337
Inne całkowite dochody:		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		38 343	245 337

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
[W TYS. PLN]

Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2017 r.	20 635	1 045 400	49 213	(5 157)	277 688	1 387 779
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	–	–		2 165	–	2 165
Stan na 1 stycznia 2017 r.	20 635	1 045 400	49 213	(2 992)	277 688	1 389 944
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	–	270 366	5 157	(277 688)	(2 165)
Dywidenda wypłacona			–	–		–
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty		(206 345)		–		(206 345)
Zysk netto danego okresu	–	–	–	–	38 343	38 343
Zmiany razem	–	(206 345)	270 366	5 157	(239 345)	(170 167)
Stan na 30 czerwca 2017 r.	20 635	839 055	319 579	2 165	38 343	1 219 777
Stan na 1 stycznia 2016 r.	20 635	105 926	555 763	2 953 433	–	3 635 757
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	939 474	400 000	(783 711)	–	555 763
Dywidenda wypłacona			(840 520)	(2 174 879)		(3 015 399)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty			(66 030)	–		(66 030)
Zysk netto danego okresu	–	–	–	–	277 688	277 688
Zmiany razem	–	939 474	(506 550)	(2 958 590)	277 688	(2 247 978)
Stan na 31 grudnia 2016 r.	20 635	1 045 400	49 213	(5 157)	277 688	1 387 779
Stan na 1 stycznia 2016 r.	20 635	105 926	555 763	2 953 433	–	3 635 757
Zmiany w okresie:						–
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	1 339 474	(555 763)	(783 711)	–	–
Dywidenda wypłacona			–	(590 147)		(590 147)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty			–	(1 584 732)		(1 584 732)
Zysk (strata) netto danego okresu	–	–	–	–	245 337	245 337
Zmiany razem	–	1 339 474	(555 763)	(2 958 590)	245 337	(1 929 542)
Stan na 30 czerwca 2016 r.	20 635	1 445 400	–	(5 157)	245 337	1 706 215

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[W TYS. PLN]

	Nota	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		29 393	253 899
II. Korekty		(59 763)	(226 119)
Amortyzacja		803	1 019
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych		(346)	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(64 342)	(253 850)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów		4 613	26 712
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		(491)	–
III. Zmiana kapitału obrotowego :		184 629	(9 222)
Zmiana stanu rezerw		757	(20 597)
Zmiana stanu zapasów		(19 268)	(19 964)
Zmiana stanu należności		35 232	(4 456)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		194 213	43 003
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		(26 305)	(7 208)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+II+III)		154 259	18 558
V. Podatek dochodowy zapłacony		(1 130)	(1 326)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+V)		153 129	17 232

ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
[W TYS. PLN]

	Nota	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		258 507	2 261 911
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		725	1 076
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		–	–
Z aktywów finansowych, w tym:		257 782	2 260 835
a) w jednostkach powiązanych		257 782	2 224 567
– zbycie aktywów finansowych		673	551 316
– dywidendy i udziały w zyskach		86 122	248 292
– spłata udzielonych pożyczek		170 745	253 436
– odsetki		242	5 322
– wykup certyfikatów		–	1 136 201
– inne wpływy z aktywów finansowych		–	30 000
b) w pozostałych jednostkach		–	36 268
– zbycie aktywów finansowych		–	36 268
Inne wpływy inwestycyjne		–	–
II. Wydatki		(189 804)	(110 088)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(399)	(344)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		(73)	–
Na aktywa finansowe, w tym:		(189 250)	(109 724)
a) w jednostkach powiązanych		(189 250)	(109 724)
– nabycie aktywów finansowych		(17 069)	(35 218)
– udzielone pożyczki		(172 181)	(74 506)
b) w pozostałych jednostkach		–	–
– udzielone pożyczki		–	–
Inne wydatki inwestycyjne		(82)	(20)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		68 703	2 151 823

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.
[W TYS. PLN]

	Nota	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		303 000	105 000
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		–	–
Kredyty i pożyczki		148 000	105 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		155 000	–
Inne wpływy finansowe		–	–
II. Wydatki		(527 574)	(930 233)
Nabycie akcji (udziałów) własnych		–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(66 030)	(590 148)
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		–	–
Spląty kredytów i pożyczek		(258 450)	(129 082)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(175 000)	(175 000)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		–	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		–	–
Odsetki		(25 569)	(36 003)
Inne wydatki finansowe		(2 525)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(224 574)	(825 233)
Przepływy pieniężne netto razem		(2 742)	1 343 822
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(2 742)	1 343 822
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		346	1 927
Środki pieniężne na początek okresu		21 542	19 048
Środki pieniężne na koniec okresu		18 800	1 362 870

01

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu półrocznego Echo Investment S.A.

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Echo Investment S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych wg wartości godziwej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2016 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest w siedzibie Spółki, w Kielcach al. Solidarności 36 lub pod adresem internetowym www.echo.com.pl. 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.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę dotyczącą zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

Spółka przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje wydane przez Komitet ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Spółki dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2017 r. Zastosowane zmiany nie miały istotnego wpływu na prezentację danych i wycenę w sprawozdaniu finansowym. Lista nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, które mają zastosowanie do niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, znajduje się w punkcie 2 Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Lista standardów i interpretacji, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę, jest tożsama z listą opublikowaną w punkcie 3 Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Zobacz listę nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF na str. 65



Zobacz listę standardów i interpretacji wydanych przez Komitet ds. IMSF, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę na str. 66

02

Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości – przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

W pierwszej połowie 2017 r. Spółka zmieniła politykę rachunkowości. Zmiany wynikają z zastosowania zaktualizowanej metodyki przyporządkowania kosztów związanych z projektami deweloperskimi, alokowanych dotychczas do pozycji kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży. Zmiany dotyczą następujących pozycji kosztowych:

1. Wynagrodzenia pracowników zespołów budowlanych oraz kierowników projektów i leasing managerów.
2. Wynagrodzenia oraz inne koszty związane z pracownikami wspierającymi działalność operacyjną Spółki (księgowość, dział finansowy, marketing).
3. Część kosztów marketingowych.
4. Koszty związane z utrzymywaniem zapasów.

Zmiana pozwoliła na bardziej szczegółowe określenie poziomu kosztów związanych z realizacją projektów deweloperskich. Ma wpływ na pozycje bilansowe oraz wynik, co zostało zaprezentowane poniżej.

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 31.12.2016 r.:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 751	40 259	(508)
Zapasy	350 637	347 964	2 673
Pasywa			
Zysk netto	277 688	275 523	2 165

Najważniejsze zmiany w danych porównawczych z 30.06.2016 r.:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ [W TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	Zmiana
Aktywa			
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 187	49 442	(255)
Zapasy	325 293	323 953	1 340
Pasywa			
Zysk netto	245 337	244 251	1 086

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [W TYS. PLN]

	dane przekształcone	dane zatwierdzone	Zmiana
Koszt własny sprzedaży	(71 668)	(65 817)	(5 851)
Koszty administracyjne związane z projektami	(3 617)	-	(3 617)
Koszty sprzedaży	(7 001)	(13 046)	6 045
Koszty ogólnego zarządu	(27 874)	(32 637)	4 763
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	234 330	232 990	1 340
Zysk brutto	253 899	252 559	1 340
Podatek dochodowy	(8 562)	(8 308)	(254)
Zysk netto	245 337	244 251	1 086

03

Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

PRZYCHODY OPERACYJNE

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą, i ujmowane są w momencie wydania towarów i produktów oraz przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów, oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. W szczególności przychody z tytułu sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są zgodnie z MSR 18 i KIMSF 15 w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

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 szczegółowej 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 PROJEKTAMI

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 możli-

wości kapitalizowania kosztów administracyjnych i ogólnozakładowych w wartości nieruchomości inwestycyjnych.

KOSZTY FINANSOWE

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 wymagających dłuższego czasu przygotowania ich do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów ustalona przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). Koszty finansowania ogólnego podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowania stopy kapitalizacji w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary. Ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcja 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, takie jak nakłady na:

- usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne,
- wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w ramach zespołu construction.

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.

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 deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje 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 wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”. Rozchód zapasów ujmuje się metodą szczegółowej identyfikacji ich cen nabycia i kosztów wytworzenia.

04

Istotne umowy zawarte z jednostkami powiązanymi

W związku z przyjętą przez grupę Echo Investment strategią realizacji każdego centrum handlowego, biurowca oraz wybranych projektów mieszkaniowych przez odrębny podmiot zależny, znacząca część realizowanych przez Echo Investment S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi

UMOWY DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH TRANSAKcji Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W I POŁOWIE 2017 R. [W TYS. PLN]

Przedmiot umowy – zobowiązanie Echo Investment S.A	Data zawarcia umowy	Kontrahent – inwestor	Wartość transakcji
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z budową biurowca West Link we Wrocławiu	1.07.2016	West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o. o. Sp. K.	1 090
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją II etapu kompleksu biurowego we Wrocławiu	1.04.2016	Sagittarius – Projekt Echo – 113 Sp. zo.o. Sp. K.	1 996
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca Q22 w Warszawie	1.07.2013	Q22 PE – 128 Sp. z o.o. Sp. K.	1 013
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją centrum handlowego Galeria Libero w Katowicach	1.07.2016	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp. K.	3 598
Ukończenie budowy budynku biurowego w Katowicach	6.05.2016	Projekt Echo – 135 Sp. K.	10 145
Ukończenie budowy budynku biurowego w Łodzi	1.06.2016	Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. – Sp. K.	1 635
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca O3 Business Campus II w Krakowie	1.04.2016	Echo – Opolska Biznes Park Sp. z o.o. SKA	1 796
Kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z realizacją biurowca O3 Business Campus III w Krakowie	1.11.2016	Echo – Opolska Biznes Park Sp. z o.o. SKA	1 688
Development management agreement – kompleksowe zarządzanie inwestycją oraz świadczenie usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z budową centrum handlowego w Warszawie	15.09.2016	Projekt Echo – 138 Sp. z o.o. Sp.K.	5 101

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

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI NA DZIEŃ 30.06.2017 [W TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	58 870	–	27 842	5 699
Zarząd Spółki	3	–	–	–
Razem	58 873	–	27 842	5 699

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI NA DZIEŃ 30.06.2016 [W TYS. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Należności	Zobowiązania
Jednostki zależne	72 540	–	37 629	3 451
Zarząd Spółki	1	–	–	–
Razem	72 541	–	37 629	3 451

05

Szacunki Zarządu Spółki

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. 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.

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 30 czerwca 2017 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI W ZAKRESIE UTRATY WARTOŚCI UDZIAŁÓW, AKCJI I FUNDUSZY [W TYS. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy		
	na dzień 30.06.2017	na dzień 30.12.2016	na dzień 31.06.2016
Stan posiadanych udziałów, akcji i funduszy	2 365 508	2 328 625	2 344 779
Przychody / koszty finansowe z tytułu wyceny udziałów, akcji i funduszy	56 178	(4 420)	20 687
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i funduszy	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane przychody / koszty finansowe z tytułu potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i funduszy	23 655	23 286	23 448
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	23 655	23 286	23 448
Podatek dochodowy	4 494	4 424	4 455
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	19 161	18 862	18 993

Spółka kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i funduszy w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych.

ODRO CZONY 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.

PODATKI BIEŻĄCE – NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ICH ROZLICZENIAMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Od 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonej w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej.

Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie:

- nieuzasadnionego dzielenia operacji,
- angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego,
- elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz
- inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych,

mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI INWESTYCYJNYMI

Zabezpieczenie wpływów czynszowych (Master Lease) szacowane jest na podstawie informacji:

- z podpisanych umów najmu,
- dla powierzchni nie wynajętych
- na podstawie przewidywanych dat przekazania powierzchni oraz szacunków dotyczących stawek najmu oraz wakacji czynszowych.

Na tej podstawie szacowany jest:

- dla wakatów: czynsz jaki byłby płacony przez potencjalnego przyszłego najemcę,
- dla podpisanych umów: wakacje czynszowe (jeżeli istnieją).

Szacunek jest robiony na okres jaki przewiduje zabezpieczenie wpływów czynszowych. W każdym kalkulowanym miesiącu:

- jeśli na powierzchni w danym miesiącu przewiduje się wakację, to koszt zabezpieczenia przychodów czynszowych jest pełnym czynszem, jaki przewidziany jest na tej powierzchni;
- jeśli na danej powierzchni przewiduje się, że zostanie

ona oddana, a najemca ma wakacje czynszowe, koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych dotyczący tej powierzchni w danym miesiącu równy jest wartości wakacji czynszowych;

- jeśli w danym miesiącu przewiduje się, że wakacje czynszowe najemcy się skończyły, to koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych jest równy 0.

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

Udział w zyskach (Profit Share) liczony jest jako określony w umowie procent zysku dla podmiotu trzeciego, uwzględniający wszelkie koszty, w tym koszt zabezpieczenia wpływów czynszowych.

Zysk uwzględniany do wyliczenia udziału w zyskach jest kalkulowany jako zysk po opodatkowaniu.

Noty objaśniające
do skróconych śródrocznych
jednostkowych sprawozdań finansowych
Echo Investment S.A. za I połowę 2017 r.

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Środki trwałe, w tym:	4 414	4 892	5 511
– grunty	160	160	97
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 256	2 297	2 104
– urządzenia techniczne i maszyny	123	120	181
– środki transportu	1 281	1 877	2 491
– inne środki trwałe	594	438	638
Środki trwałe w budowie	93	139	–
Rzeczowe aktywa trwałe razem	4 507	5 031	5 511

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

NOTA 2

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH [W TYS. PLN]

	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2016– 30.06.2016
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	5 648	6 285	6 285
Zwiększenia z tytułu:	–	2 765	400
– przeniesienia z zapasów	–	–	–
– zmiany wyceny nieruchomości	–	2 765	400
Zmniejszenia z tytułu:	(3 436)	(3 402)	–
– sprzedaży	–	(3 402)	–
– przeniesienia do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 670)	–	–
– zmiany wyceny nieruchomości	(1 766)	–	–
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	2 212	5 648	6 685

Spółka nieruchomości inwestycyjne ujmuje w momencie wprowadzenia do ksiąg według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu Spółka wycenia nieruchomości według wartości godziwej na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Zysk / strata z wyceny wykazana jest w pozycji „Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat.

Na 30 czerwca 2017 r. Spółka posiadała nieruchomość inwestycyjną położoną w Polsce. Ze względu na fakt, że umowy najmu zawierają stawki czynszu denominowane w EUR, wyceny zostały sporządzone w EUR i przeszacowane na PLN według kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 30 czerwca 2017 r.

NOTA 3A

UDZIAŁY I AKCJE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych			
– w jednostkach zależnych	2 365 508	2 328 625	505 893
– w jednostkach współzależnych	–	–	–
– w jednostkach stowarzyszonych	–	–	454 813
Udziały i akcje razem	2 365 508	2 328 625	960 706

Spółka w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych posiada udziały równe ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

NOTA 3B

ZMIANA STANU UDZIAŁÓW I AKCJI [W TYS. PLN]

	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2016– 30.06.2016
Stan na początek okresu, w tym:	2 328 625	464 167	464 167
– akcje i udziały	2 328 625	464 167	464 167
Zwiększenia z tytułu:	93 763	3 058 040	1 230 156
– zakup udziałów	36 349	2 088 862	240 040
– podwyższenia kapitału	1 236	969 178	969 172
– odpisu aktualizującego wartość aktywów	56 178	–	20 944
Zmniejszenia z tytułu:	(56 880)	(1 193 582)	(733 617)
– sprzedaży udziałów	(56 880)	(1 168 162)	(733 360)
– obniżenia kapitału	–	(21 000)	–
– odpis aktualizujący wartość aktywów	–	(4 420)	(257)
Stan na koniec okresu, w tym:	2 365 508	2 328 625	960 706
– akcje i udziały	2 365 508	2 328 625	960 706

W I połowie 2017 r. Spółka nabyła między innymi udziały w spółkach:

- Elektrownia RE Sp. z o.o. – wartość 35 925 tys. PLN,
- Rosehill Investments Sp. z o.o. – wartość 9 tys. PLN.

W I połowie 2017 r. Spółka zbyła udziały spółek:

- Echo Investment Ukraina LLC – wartość 666 tys. PLN,
- Villea Investments Sp. z o.o. – wartość 13 tys. PLN,
- Rosehill Investments Sp. z o.o. – wartość 9 tys. PLN,
- City Space – SPV 3 Sp. z o.o. – wartość 37 tys. PLN,
- City Space – SPV 2 Sp. z o.o. – wartość 37 tys. PLN,

- City Space – SPV 1 Sp. z o.o. – wartość 37 tys. PLN,
- Echo Innovations-PE-99 Sp. z o.o. – Sp.K. wartość 52 tys. PLN,
- EI Project Cyp-1 LIMITED – wartość 56 028 tys. PLN.

W I połowie 2017 r. Spółka dokonała opłacenia i podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych:

- Projekt Echo – 130 Sp. z o.o. – wartość 10 tys. PLN,
- Echo – Klimt House Sp. z o.o. – wartość 31 tys. PLN,
- Mena Investment Sp. z o.o. – wartość 1 175 tys. PLN,
- Echo – Pod Klonami Sp. z o.o. – wartość 20 tys. PLN.

NOTA 4

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
- w jednostkach zależnych	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	10 952	9 479	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	10 952	9 479	-

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK
BEZ ODSETEK NA 30.06.2017 R. [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o.-Sp.K.	10 687	WIBOR 3M + marża	31.05.2023
Razem:	10 687		

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.

**PODSTAWOWE DANE NA TEMAT DŁUGOTERMINOWYCH POŻYCZEK
BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 R. [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o.-Sp.K.	9 400	WIBOR 3M + marża	31.05.2023
Razem:	9 400		

NOTA 5

ZMIANA STANU AKTYWÓW / REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
[W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2016- 30.06.2016
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:	39 751	46 731	46 731
- instrumenty finansowe	(17)	8	8
- nieruchomości inwestycyjne	178	703	703
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(799)	(1 504)	(1 504)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	332	(628)	(628)
- strata podatkowa	988	2 047	2 047
- zapasy	6 840	10 365	10 365
- udziały i akcje	35 074	34 234	34 234
- pozostałe	(2 845)	1 506	1 506
Zwiększenia:	21 098	2 505	4 041
- instrumenty finansowe	16	-	11
- nieruchomości inwestycyjne	877	-	-
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	705	271
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	686	960	1 959
- strata podatkowa	18 664	-	-
- zapasy	-	-	-
- udziały i akcje	-	840	740
- pozostałe	855	-	1060
Zmniejszenia:	(12 149)	(9 485)	(1 585)
- instrumenty finansowe	-	(25)	-
- nieruchomości inwestycyjne	-	(525)	(76)
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(170)	-	-
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	-	-
- strata podatkowa	-	(1 059)	(1 059)
- zapasy	(1 305)	(3 525)	(450)
- udziały i akcje	(10 674)	-	-
- pozostałe	-	(4 351)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu:	48 700	39 751	49 187
- instrumenty finansowe	(1)	(17)	19
- nieruchomości inwestycyjne	1 055	178	627
- należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(969)	(799)	(1 233)
- zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	1 018	332	1 331
- strata podatkowa	19 652	988	988
- zapasy	5 535	6 840	9 915
- udziały i akcje	24 400	35 074	34 974
- pozostałe	(1 990)	(2 845)	2 566

NOTA 6A

ZAPASY [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Półprodukty i produkty w toku	310 265	267 275	191 556
Produkty gotowe	47 132	60 197	112 202
Towary	13 534	23 165	21 535
Razem	370 931	350 637	325 293

Zapasy wyceniane są nie wyżej, niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje w związku ze sprzedażą zapasu lub 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. Pozycja „towary” zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.

NOTA 6B

ZAPASY – WPŁYW NA WYNIK [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	–	(1 289)	(105)
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody	6 488	17 040	249
Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasy	6 488	15 751	144

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenie dotyczy projektów mieszkaniowych i ma na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania. Wartość zapasów rozpoznanych jako przychód / koszt w okresie znajduje się w rachunku wyników w pozycji „koszt własny sprzedaży”.

Zmiana odpisu aktualizującego zapasów w I połowie 2017 r. dotyczy m. in. projektów mieszkaniowych Okopowa w Łodzi, Las Młociński w Warszawie i nieruchomości Kirkor w Warszawie.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 30 czerwca 2017 r. wyniosła 6 488 tys. PLN. Na 31 grudnia 2016 r. wynosiła (15 751 tys. PLN), na 30 czerwca 2016 r. – (144 tys. PLN).

NOTA 7A

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
W jednostkach zależnych			
– udzielone pożyczki	37 799	73 272	85 560
– odsetki	4 823	10 898	12 275
	42 622	84 170	97 835
W pozostałych jednostkach			
– udzielone pożyczki	–	–	334
– odsetki	10	–	1
	10	–	335
Razem	42 632	84 170	98 170

Nota 7A zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

NOTA 7B

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
W walucie polskiej	42 091	82 255	97 397
W walutach obcych, po przeliczeniu na PLN	541	1 915	773
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	42 632	84 170	98 170

Nota 7B zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

**PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH
POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA 30.06.2017 R. [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	31 821	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo – Project-Management Ingatlanhasznosító KFT	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Development Sarl	189	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Office Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Retail Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Barconsel Holdings Limited	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
City Space – SPV 3 Sp. z o.o.	498	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
City Space – SPV 2 Sp. z o.o.	4 050	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
City Space Management Sp. z o.o.	29	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Razem:	37 799		

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. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej.

**PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH
POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 R. [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	31 405	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo Prime Assets BV	830	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Echo – Project-Management Ingatlanhasznosító KFT	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2019
El Project Cyp-1 Limited	50 719	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
GP Development Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2021
GP Office Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2022
GP Retail Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
Barconsel Holdings Limited	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
Cogl II Poland Limited Sp. z o.o.	498	WIBOR 3M + marża	30.09.2017
Cogl Poland Limited Sp. z o.o.	4 051	WIBOR 3M + marża	30.09.2018
Compass Offices Management Poland Limited Sp. z o.o.	29	WIBOR 3M + marża	30.09.2019
Razem:	88 911		

**PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE NAJWIĘKSZYCH KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK
I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NA 30.06.2016 R. [TYS.PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Barconsel Holdings Limited	100	WIBOR 3M + marża	30.06.2016
Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o.-Sp.K.	10 153	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o.-S.K.	29 294	WIBOR 3M + marża	31.12.2016
Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító KFT	30 966	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo – Project-Management Ingatlanhasznosító KFT	778	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Projekt Beethovena Projekt Echo – 122 Sp. z o.o.-S.K.A.	3 700	WIBOR 3M + marża	31.12.2019
EI Project Cyp-1 Limited	50 430	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Projekt 20 – Grupa Echo Sp. z o.o.-S.K.A.	5 000	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
GP Development Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2016
GP Office Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
GP Retail Sarl	167	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o.- Sp.K.	1 190	WIBOR 3M + marża	30.06.2017
Razem	132 112		

NOTA 8A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wobec jednostek zależnych		–	–
Wobec pozostałych jednostek:			
– otrzymane zaliczki	–	–	–
– otrzymane kaucje	684	935	1 113
– kredyt	–	–	–
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	406 301	675 163	579 495
Razem	406 985	676 098	580 608

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 8B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM
OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Powyżej 1 roku do 3 lat	163 851	580 963	417 536
Powyżej 3 do 5 lat	242 850	94 962	162 707
Powyżej 5 lat	284	173	365
Zobowiązania długoterminowe razem	406 985	676 098	580 608
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	5,34%	5,12%	5,13%

Zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej są zaprezentowane w nocie 8E.

NOTA 8C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE BEZ REZERWY
NA PODATEK DOCHODOWY – STRUKTURA WALUTOWA
[W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
W walucie polskiej	406 985	676 098	580 608
W walutach obcych, po przeliczeniu na PLN	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe razem	406 985	676 098	580 608

Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych instrumentów finansowych wycenia się metodą amortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSR 39. Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

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

NOTA 8D

LINIE KREDYTOWE NA 30.06.2017 R. [W TYS. ZŁ]

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000	70 000	WIBOR 1M + marża	19.08.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	50 000	–	WIBOR 3M + marża	30.01.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.*	Wrocław	75 000		WIBOR 1M + marża	30.07.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Raiffeisen Bank Polska S.A.	Wrocław	62 000	121	WIBOR 1M + marża	14.12.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		262 000	70 121			

* Na 30.06.2017 dostępna linia kredytowa w kwocie 10,2 mln PLN. Pozostała kwota linii kredytowej jest zablokowana jako zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez BZ WBK w związku ze sprzedażą projektu Q22.

Wartość kredytu odpowiada niezdyskontowanym przepływom pieniężnym.

LINIE KREDYTOWE NA 31.12.2016 R. [W TYS. ZŁ]

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000	–	WIBOR 1M + marża	19.08.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	50 000	–	WIBOR 3M + marża	30.01.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000	–	WIBOR 1M + marża	30.07.18	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		200 000	–			

LINIE KREDYTOWE NA 30.06.2016 R. [W TYS. ZŁ]

Bank	Siedziba	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenie
PKO BP S.A.	Warszawa	75 000	75 000	WIBOR 1M + marża	19.08.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Alior Bank S.A.	Warszawa	30 000	30 000	WIBOR 3M + marża	30.01.17	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BZ WBK S.A.	Wrocław	75 000		WIBOR 1M + marża	30.07.16	pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem		180 000	105 000			

NOTA 8E

**DŁUGO- I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA
Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH [W TYS. PLN]**

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Termin wykupu	Gwarancje i zabezpieczenia	Rynek notowań
obligacje (mBank S.A.)	230 000	WIBOR 6M + marża	23.04.2018	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	80 000	WIBOR 6M + marża	19.06.2018	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	19.02.2019	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	70 500	WIBOR 6M + marża	15.05.2019	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	100 000	WIBOR 6M + marża	18.11.2020	brak	Catalyst
obligacje (mBank S.A.)	155 000	WIBOR 6M + marża	31.03.2021	brak	Catalyst
Obligacje niepubliczne	735 500				
obligacje DM PKO BP/ emisja serii C	75 000	WIBOR 6M + marża	4.03.2018	brak	Catalyst
obligacje DM PKO BP/ emisja serii D	50 000	WIBOR 6M + marża	20.04.2018	brak	Catalyst
Obligacje publiczne	125 000				
Obligacje razem	860 500				

Wartość obligacji odpowiada niezdyskontowanym przepływom pieniężnym, bez uwzględnienia wartości odsetek.

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych.

28 kwietnia 2017 r. Spółka wykupiła obligacje o wartości 175 mln PLN.

31 marca 2017 r. Spółka wyemitowała obligacje kuponowe o łącznej wartości nominalnej 155 mln PLN. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się 31 marca 2021 r. Kod ISIN obligacji to PLECHPS00225. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Odsetki wypłacane będą w okresach półrocznych. W dniu wykupu obligacje zostaną wykupione po wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

8 czerwca 2017 r. Spółka rozpoczęła ofertę publiczną obligacji serii E w kwocie do 100 mln PLN. Obligacje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 6 lipca 2017 r., 20 lipca 2017 r. zostały dopuszczone do obrotu giełdowego przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, natomiast 28 lipca 2017 r. – wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku Catalyst.

NOTA 9

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE HANDLOWE, PODATKI, OTRZYMANE KAUCJE,
OTRZYMANE ZALICZKI I POZOSTAŁE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	5 700	5 240	3 451
– do 12 miesięcy	5 700	5 240	3 451
– powyżej 12 miesięcy	–	–	–
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	22 663	69 426	34 869
– do 12 miesięcy	22 663	69 426	34 869
– powyżej 12 miesięcy	–	–	–
Zobowiązania handlowe krótkoterminowe razem	28 363	74 666	38 320
Otrzymane zaliczki	106 272	58 883	47 757
Otrzymane kaucje	6 744	7 231	5 655
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	113 016	66 114	53 412
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 996	3 410	7 723
Podatki razem	1 996	3 410	7 723
Pozostałe zobowiązania	290 183	95 544	1 613 070
– z tytułu wynagrodzeń	3	10	8
– inne (wg tytułów):	290 180	95 534	1 613 062
– dywidenda	206 345	66 030	1 584 732
– środki pieniężne na rachunkach powierniczych	47 189	21 215	23 779
– zakup udziałów	24 169	–	–
– pozostałe	12 477	8 289	4 551
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania razem	290 183	95 544	1 613 070
Razem	433 558	239 734	1 712 525

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

NOTA 10A

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wobec jednostek zależnych			
Pożyczki	404 936	461 541	397 196
	404 936	461 541	397 196
Wobec pozostałych jednostek			
Kredyty i pożyczki	70 121	–	105 000
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	459 972	210 754	256 837
IRS	–	–	103
	530 093	210 754	361 940
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	935 029	672 295	759 136

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 10B

KREDYTY, POŻYCZKI I OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
W walucie polskiej	935 029	672 295	759 136
W walutach obcych (po przeliczeniu na PLN)	–	–	–
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	935 029	672 295	759 136

**PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE KRÓTKOTERMINOWYCH POŻYCZEK BEZ ODSETEK
NA 30.06.2017 R. [W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo – SPV 7 Sp. z o. o.	38 086	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo – Aurus Sp. z o. o.	40 500	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	317 955	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Razem	396 541		

**PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE KRÓTKOTERMINOWYCH
POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA 31.12.2016 R.
[W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo – Aurus Sp. z o. o.	40 500	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo – SPV 7 Sp. z o. o.	145 536	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	270 955	WIBOR 3M + marża	30.06.2018
Razem	456 991		

**PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE KRÓTKOTERMINOWYCH
POŻYCZEK BEZ ODSETEK NA 30.06.2016 R.
[W TYS. PLN]**

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo – Aurus Sp. z o. o.	48 500	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Echo – SPV 7 Sp. z o. o.	339 000	WIBOR 3M + marża	31.12.2017
Razem	387 500		

NOTA 11

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH - WG TYTUŁÓW [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Stan na początek okresu			
Rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
Rezerwy na przewidywane straty	-	30 908	30 908
Sprawy sądowe	2 066	2 066	2 066
Rezerwy na koszty	21 924	8 592	8 592
	25 990	43 566	43 566
Zwiększenia z tytułu:			
Rezerw na przewidywane straty	-	-	4 226
Rezerwy na koszty	736	17 259	10 300
Spraw sądowych	-	-	-
	736	17 259	14 526
Rozwiązanie z tytułu:			
Rezerwy na koszty	-	(3 927)	-
Rezerwy na przewidywane straty	-	(30 908)	-
	-	(34 835)	-
Stan na koniec okresu			
Rezerwy na kary	2 000	2 000	2 000
Rezerwy na przewidywane straty	-	-	35 134
Sprawy sądowe	2 066	2 066	2 066
Rezerwy na koszty	22 660	21 924	18 892
	26 726	25 990	58 092

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

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%. Kwota rezerwy została oszacowana na podstawie najlepszej wiedzy Spółki oraz doświadczeń.

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

NOTA 12

POZYCJE POZABILANSOWE [W TYS. PLN]

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Należności warunkowe	-	-	-
Zobowiązania warunkowe			
Na rzecz jednostek powiązanych	891 891	881 376	655 498
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	891 891	881 376	655 498
Na rzecz pozostałych jednostek	-	24 603	-
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	24 603	-
	891 891	905 979	655 498
Inne			
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	966	872	150
	966	872	150
Razem	892 857	906 851	655 648

PORĘCZENIA WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A., WG STANU NA 30.06.2017 R.

Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 422	Cały okres trwania umowy najmu oraz trzy kolejne miesiące od daty jej rozwiązania	Poręczenie za zobowiązania spółki Cogil II Poland Limited Sp. z o.o. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Wystawione w EUR.
HPO AEP Sp. z o.o. Sp. J.	10 566	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla prowadzonych inwestycji, jednakże nie później niż do 07.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki Echo – Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp. K. oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Razem	11 988		

W pierwszym półroczu 2017 r. nie zaszły żadne zmiany w strukturze poręczeń.

Na 30 czerwca 2017 r. nie było żadnych obowiązujących umów poręczeń otrzymanych przez Echo Investment S.A.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. WG STANU NA 30.06.2017 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytuł
Echo Investment S.A.	Horta Sp. z o.o.	21 133	do 02.07.2020	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House I we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	25 359	do 30.07.2021	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	Skarb Państwa	43 045	do 22.05.2018	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	14 974	do dnia potwierdzenia spełnienia odpowiednich wskaźników finansowych, nie później niż do 31.03.2021	Zabezpieczenie zobowiązań spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 16.06.2016 r. Wystawiona w EUR
Echo Investment S.A.	mBank S.A.	5 489	do daty zakończenia projektu, nie później niż do 31.03.2018	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca Nobilis we Wrocławiu
Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	5 169	do daty zakończenia inwestycji	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	420 000	do 15.12.2019	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z biurowcem Q22 w Warszawie
Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A. / BZ WBK S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	56 258	do 15.12.2021	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja bankowa wystawiona przez BZ WBK S.A. na zlecenie Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	IREEF – Stryków Propco Sp. z o.o.	145 986	do 15.12.2018	Zabezpieczenie wywiązania się spółki Q22 – Projekt Echo – 128 Sp. z o.o. – Sp. K. z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży z 16.12.2016 r. biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR
Echo – Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Ventry Investments Sp. z o.o. Sp. K.	27 908	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą Q3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Tryton – Projekt Echo – 127 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Emfold Investments Sp. z o.o. Sp. K.	42 508	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Tryton Business House w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Symetris – Projekt Echo – 131 Sp. z o.o. Sp. K. / Echo Investment S.A.	Flaxton Investments Sp. z o.o. Sp. K.	17 883	do 20.12.2019	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Symetris Business Park I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.

GWARANCJE WYSTAWIONE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A. WG STANU NA 30.06.2017 R.

Gwarant	Na rzecz	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytuł
Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	7 300	do daty zakończenia inwestycji, nie później niż do 30.06.2019	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp. K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017
Projekt Echo – 135 Sp. z o.o. Sp.K. / Echo Investment S.A.	A4 Business Park – „Iris Capital” Sp. z o.o. Sp.K.	21 191	do 25.04.2020	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Częściowo wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PKO BP S.A.	25 700	do 30.09.2020	Zabezpieczenie dotyczące umowy kredytowej z 01.06.2017, gwarancja dotycząca przekroczenia kosztów do kwoty 25,7 mln PLN z 01.06.2017
Razem		879 903		

Łączna wartość obowiązujących gwarancji otrzymanych przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2017 r. wynosi:

- z tytułu zawartych umów najmu: 87 019,18 PLN, 16 478,46 EUR,
- z tytułu realizacji projektów: 25 435 434,14 PLN, 7 857,24 EUR.

ZMIANY UMÓW GWARANCJI W I PÓŁROCZU 2017 R.

Zmiana	Wystawiona przez	Na rzecz	Data wygaśnięcia/ udzielenia/zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
zmniejszenie kwoty zabezpieczenia z 9 mln EUR do 6 mln EUR, zgodnie z zapisami umowy gwarancji	Echo Investment S.A.	Skua Sp. z o.o.	31.01.2017	6 000 EUR	Zabezpieczenie należytego wykonania ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Aquarius Business House II we Wrocławiu.
zmniejszenie kwoty zabezpieczenia z 2,95 mln EUR do 1,22 mln EUR zgodnie z aneksem nr 1 do gwarancji	Echo Investment S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	16.01.2017	1 223 EUR	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów oraz zobowiązań z tytułu obsługi długu w okresie realizacji biurowca Symetris II w Łodzi.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Nokia Solutions and Networks Sp. z o.o.	18.01.2017	1 986 EUR	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 29.08.2016 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A./ PZU S.A.	FTF Columbus S.A.	19.01.2017	24 600 PLN	Zabezpieczenie wykonania umowy z 22.06.2015 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Bank Millenium S.A.	23.03.2017	7 300 PLN	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji biurowca West Link we Wrocławiu oraz zobowiązań spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. Sp.K. wynikających z umowy kredytowej z 23.03.2017 r.

ZMIANY UMÓW GWARANCJI W I PÓŁROCZU 2017 R.

Zmiana	Wystawiona przez	Na rzecz	Data wygaśnięcia/ udzielenia/zmiany	Wartość [tys.]	Tytułem
Wydłużenie terminu obowiązywania do 22.05.2018 r., zgodnie z aneksem nr 1 do gwarancji	Echo Investment S.A.	Skarb Państwa	16.05.2017	40 163 PLN	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Zwiększenie kwoty zabezpieczenia z 40,163 mln PLN do 43,045 mln PLN, zgodnie z aneksem nr 2 do gwarancji	Echo Investment S.A.	Skarb Państwa	14.06.2017	43 045 PLN	Zabezpieczenie wykonania zobowiązania spółki Outlet Park – Projekt Echo – 126 Sp. z o.o. Sp.K.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	A4 Business Park – "Iris Capital" Sp. z o.o. Sp.k.	26.04.2017	4 726 EUR oraz 1 218 PLN	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji czynszowej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A., okres obowiązywania – do 25.04.2020 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PKO BP SA	01.06.2017	25 700 PLN	Zabezpieczenie nieprzekroczenia kosztów realizacji biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu, okres obowiązywania – do 30.09.2020 r.

NOTA 13

PRZYCHODY OPERACYJNE
STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI [W TYS. PLN]

	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	46 581	44 944
– od jednostek powiązanych	–	–
Usługi realizacji inwestycji	38 253	28 375
Od jednostek powiązanych:	37 736	27 626
– od jednostek zależnych	37 736	27 626
Sprzedaż działek	198	642
– od jednostek powiązanych	–	–
Usługi najmu	3 230	2 138
Od jednostek powiązanych:	977	660
– od jednostek zależnych	977	660
– od jednostki dominującej	–	–
Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	6 732	19 762
Od jednostek powiązanych:	6 710	19 759
– od jednostek zależnych	6 710	19 759
– od jednostek współzależnych	–	–
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	15 993	25 843
Od jednostek powiązanych:	14 694	24 496
– od jednostek zależnych	14 691	24 495
– od kluczowego personelu	3	1
Przychody operacyjne razem	110 987	121 704
O jednostek powiązanych:	60 117	72 541
– od jednostek zależnych	60 114	72 540
– od jednostki dominującej	–	–
– od kluczowego personelu	3	1

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi Spółka zaprezentowała w Sprawozdaniu Zarządu.

NOTA 14A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Pozostałe, w tym:	1 397	5 739
Kary umowne	36	-
Przychody ze sprzedaży wierzytelności	-	-
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	492	664
Pozostałe	869	5 075
Pozostałe odsetki	33	140
Od pozostałych jednostek	33	140
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 430	5 879

NOTA 14B

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE
Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Od jednostek powiązanych, w tym:	86 978	243 291
Od jednostek zależnych	86 978	243 191
Od pozostałych jednostek	-	-
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	86 978	243 191

NOTA 15A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Pozostałe odsetki		
Od pozostałych jednostek	313	196
Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	313	196

NOTA 15B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE [W TYS. PLN]

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Dodatnie różnice kursowe	252	5 065
Zysk ze zbycia udziałów	-	45 705
Aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	234	-
Aktualizacja wartości udziałów	-	-
Pozostałe	529	23
Inne przychody finansowe razem	1 015	50 793

NOTA 16

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH [W TYS. PLN]

	Nota	na dzień 30.06.2017	na dzień 31.12.2016	Wartość bilansowa na dzień 30.06.2016
Aktywa finansowe				
Pożyczki i należności:		90 128	170 010	141 902
- pożyczki długoterminowe	4	10 952	9 479	-
- pożyczki krótkoterminowe	7	42 632	84 170	98 170
- należności handlowe	-	36 544	76 361	43 732
- przekazane zaliczki	-	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:		65 989	42 426	1 386 649
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	47 189	20 884	23 779
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	-	18 800	21 542	1 362 870
Zobowiązania finansowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe:		1 369 693	1 422 124	1 376 848
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8, 9	866 273	885 917	836 332
- zobowiązania handlowe	9	28 363	74 666	38 320
- kredyty i pożyczki	8, 9	475 057	461 541	502 196

Do głównych instrumentów finansowych, używanych przez Spółkę należą:

- pożyczki udzielone (wyceniane wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej),
- zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tytułu dostaw i usług). Zobowiązania finansowe wycenia się metodą zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań, zgodnie z MSR 39.

Wartości godziwe instrumentów finansowych nie różnią się istotnie od ich wartości bilansowych.



Nicklas Lindberg
Prezes



Maciej Drozd
Wiceprezes



Piotr Gromniak
Wiceprezes



Artur Langner
Wiceprezes



Marcin Materny
Członek Zarządu



Rafał Mazurczak
Członek Zarządu



**Anna
Gabryszewska-Wybraniec**
Główny Księgowy

Kielce, 8 września 2017 r.

IV

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy. Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Spółki i Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Echo Investment S.A. i jej grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za pierwszą połowę 2017 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym półrocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Piotr Gromniak
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Kielce, 8 września 2017 r.

