

2022

Jednostkowy raport roczny Echo Investment S.A.



Fot. Browary Warszawskie

ECHO
investment

Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2022 r.	3
---	----------

O Echo Investment S.A.	4
------------------------	---

Informacje o sprawozdaniu finansowym	4
--------------------------------------	---

CZĘŚĆ 1	5
----------------	----------

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
--	---

Jednostkowy rachunek zysków i strat	8
-------------------------------------	---

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	9
--	---

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
--	----

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
---	----

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

Noty objaśniające	13
--------------------------	-----------

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej	14
---	----

Noty objaśniające do jednostkowego rachunku zysków i strat	81
--	----

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych	91
--	----

CZĘŚĆ 3	95
----------------	-----------

Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki	95
--	-----------

01. Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 r.	96
---	----

02. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	97
--	----

03. Podstawowe zasady rachunkowości	100
-------------------------------------	-----

04. Metody ustalania wyniku finansowego	109
---	-----

05. Szacunki Zarządu Spółki	111
-----------------------------	-----

06. Zarządzanie ryzykiem finansowym	113
-------------------------------------	-----

07. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	118
--------------------------------------	-----

08. Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi	119
--	-----

09. Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	121
--	-----

10. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	122
---	-----

11. Umowy z firmą audytorską	125
------------------------------	-----

Oświadczenie Zarządu	127
-----------------------------	------------

Kontakt	129
---------	-----

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2022 r.



Fot. Lobby w biurowcu Face2Face w Katowicach

O Echo Investment S.A.

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

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

Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym prowadzona jest działalność („waluta funkcjonalna”). Dane finansowe prezentowane są w złotych polskich, która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej. Skład zarządu i rady nadzorczej Spółki został przedstawiony w Sprawozdaniu Zarządu oraz w Oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl.

Założenie kontynuacji działalności

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

Kapitał obrotowy netto (aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) dla Spółki Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. jest na dodatnim poziomie w wysokości 140 mln zł.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 29 marca 2023 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

CZĘŚĆ 1



Fot. Lobby w biurowcu MidPoint71 we Wrocławiu

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1	4 807	2 375
Rzeczowe aktywa trwałe	2	41 952	44 078
Nieruchomości inwestycyjne	3	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	4	1 551 065	1 487 983
Długoterminowe aktywa finansowe	5	12 409	48 810
Udzielone pożyczki	6	502 672	1 379 100
Pochodne instrumenty finansowe	7	26 251	18 922
Należności z tytułu leasingu	8	38 546	39 182
		2 178 147	3 020 895
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	119 441	307 479
Należności z tytułu podatku dochodowego	10	2 154	2 234
Należności z tytułu pozostałych podatków	10	1 183	8 134
Należności handlowe i pozostałe	10	69 182	47 818
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5	64 157	62 551
Udzielone pożyczki	11	567 908	262
Inne aktywa finansowe *	12	-	2 404
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	116 073	74 239
		940 098	505 121
Aktywa razem		3 118 245	3 526 016

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał zakładowy	13	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	13	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	13	296 169	413 912
Zaliczka na poczet dywidendy		(50 000)	(14 000)
Zysk netto		100 212	27 842
		1 071 311	1 152 684
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	14	1 161 537	1 332 786
- w tym od jednostek zależnych		57 576	226 438
Rezerwy długoterminowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	12 396	16 677
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	2 737	1 243
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	65 353	70 778
Pochodne instrumenty finansowe	14	-	6 970
Pozostałe zobowiązania	14	4 558	9 059
		1 246 581	1 437 513
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	606 851	621 479
- w tym od jednostek zależnych		150 913	105 874
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	15	5	23
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	15	1 831	8 689
Zobowiązania handlowe	15	20 137	21 824
Otrzymane kaucje i zaliczki	15	9 788	188 693
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	30 793	62 598
Rezerwy krótkoterminowe	17	11 928	7 856
Pozostałe zobowiązania	15	119 020	24 657
		800 353	935 819
Kapitał własny i zobowiązania, razem		3 118 245	3 526 016

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	19	353 735	437 722
Koszty własny sprzedaży	20	(237 673)	(328 394)
Zysk brutto ze sprzedaży		116 062	109 328
Zysk / (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		-	1 333
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(22 844)	(14 900)
Koszty sprzedaży	20	(18 698)	(19 583)
Koszty ogólnego zarządu	20	(73 599)	(87 640)
Pozostałe przychody operacyjne	21	283 816	136 215
-w tym odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		83 984	48 304
Pozostałe koszty operacyjne	21	(30 590)	(19 506)
Zysk operacyjny		254 147	105 247
Przychody finansowe	22	8 017	13 578
Koszty finansowe	22	(162 452)	(86 390)
Zysk brutto		99 712	32 435
Podatek dochodowy	23	500	(4 593)
Zysk netto		100 212	27 842
Zysk netto		100 212	27 842
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,24	0,07
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,24	0,07

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

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

	Nota	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zysk netto		100 212	27 842
Inne całkowite dochody		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		100 212	27 842
Całkowite dochody na jedną akcję zwykłą		0,24	0,07

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zysk (strata) z lat ubie- głych	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przy- padające akcjonariu- szom razem
Stan na 1 stycznia 2022 r.	20 635	704 295	413 912	13 842		1 152 684
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	13 842	(13 842)	-	-
Dywidenda wypłacona*			(90 793)		-	(90 793)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty**			(40 792)		(50 000)	(90 792)
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	100 212	100 212
Zmiany razem	-	-	(117 743)	(13 842)	50 212	(81 373)
Stan na 31 grudnia 2022 r.	20 635	704 295	296 169	-	50 212	1 071 311
Stan na 1 stycznia 2021 r.	20 635	1 054 295	186 051	57 825	-	1 318 806
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	(350 000)	350 000	-	-	-
Dywidenda wypłacona	-		(122 139)	(57 825)	(14 000)	(193 964)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty						-
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	27 842	27 842
Zmiany razem	-	(350 000)	227 861	(57 825)	13 842	(166 122)
Stan na 31 grudnia 2021 r.	20 635	704 295	413 912	-	13 842	1 152 684

* Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku. Zysk netto w wysokości 28 mln zł powiększony o kwotę 154 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 182 mln zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 28 grudnia 2021 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy. Pozostała część dywidendy została wypłacona 26 lipca 2022 r.

** 23 grudnia 2022 r. Zarząd Echo Investment S.A. podjął uchwałę w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2022. Zaliczka dywidendowa wyniosła 90,8 mln zł tj. 0,22 na 1 akcję i została wypłacona przez Spółkę w dniu 2 lutego 2023 r.

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	99 712	32 435
II. Korekty	(93 457)	(33 217)
Amortyzacja	10 024	9 806
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	1 889	(12 590)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(133 421)	(32 871)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	27 556	12 784
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(82)	(10 346)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	577	-
III. Zmiana kapitału obrotowego	(43 123)	59 663
Zmiana stanu rezerw	4 072	(3 448)
Zmiana stanu zapasów	157 649	(64 728)
Zmiana stanu należności	15 884	28 606
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(223 132)	59 193
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	2 404	40 040
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	(36 868)	58 881
V. Podatek dochodowy zapłacony	(3 718)	(9 463)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	(40 586)	49 418
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	910 253	1 338 599
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	11
Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	2 100
Z aktywów finansowych, w tym:	910 253	1 336 488
a) w jednostkach powiązanych	910 253	1 336 488
- zbycie aktywów finansowych	47 000	-
- dywidendy i udziały w zyskach	170 108	54 555
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	649 739	1 212 588
- odsetki	43 406	44 358
- likwidacja SPV	-	702

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	24 285
II. Wydatki	(357 176)	(1 196 173)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(6 705)	(3 064)
Na aktywa finansowe, w tym:	(213 721)	(1 193 109)
a) w jednostkach powiązanych	(213 721)	(1 193 109)
- nabycie aktywów finansowych	(17)	(267 196)
- udzielone pożyczki	(213 704)	(925 913)
Inne wydatki inwestycyjne	(136 750)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	553 077	142 426
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	233 234	745 009
Kredyty i pożyczki	822	378 009
Emisja dłużnych papierów wartościowych	225 000	367 000
Inne wpływy finansowe	7 412	-
II. Wydatki	(703 891)	(970 051)
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(90 792)	(193 965)
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	(166 712)	(219 912)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(301 410)	(469 286)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(144)	(785)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(13 221)	(9 704)
Odsetki	(120 244)	(73 952)
Inne wydatki finansowe	(11 368)	(2 447)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(470 657)	(225 042)
Przepływy pieniężne netto razem	41 834	(33 198)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	41 834	(33 198)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	74 239	107 437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	116 073	74 239

CZĘŚĆ 2

Noty objaśniające



Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

Wartości niematerialne [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	770	1 619
- oprogramowanie komputerowe	770	703
Wartości niematerialne w budowie	4 037	756
Wartości niematerialne razem	4 807	2 375

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

finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2022 r.

NOTA 1B

Zmiana wartości niematerialnych wg grup rodzajowych [tys. PLN]

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

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

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

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości: metoda liniowa, 50 proc., amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych: nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2022 roku nie są amortyzowane.

Zmiana wartości niematerialnych wg grup rodzajowych [tys. PLN]

Za okres od 1.01.2021 — 31.12.2021	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości		Wartości niematerialne razem
	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	8 812	2 710	11 522
Zwiększenia	1 040	-	1 040
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	9 852	2 710	12 562
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(7 074)	(1 794)	(8 868)
Amortyzacja za okres	(2 075)	-	(2 075)
- z tytułu planowania	(2 075)	-	(2 075)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(9 149)	(1 794)	(10 943)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	703	916	1 619

NOTA 2A

Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Środki trwałe, w tym:	41 952	42 500
- grunty	88	90
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	32 917	34 912
- urządzenia techniczne i maszyny	22	87
- środki transportu	7 102	6 573
- inne środki trwałe	1 823	838
Środki trwałe w budowie	-	1 578
Rzeczowe aktywa trwałe razem	41 952	44 078

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

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

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

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

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

Za okres od 1.01.2021 — 31.12.2021	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	193	23 201	3 499	10 952	3 557	41 401
Zwiększenia	-	24 199	22	4 513	1 676	30 410
— z tytułu zakupu	-	346	22	-	1 676	2 044
— z tytułu leasingu	-	23 853	-	4 513	-	28 366
Zmniejszenia	(93)	(4 191)	(88)	(2 772)	(1 128)	(8 272)
— z tytułu likwidacji	-	-	(2)	-	(310)	(312)
— z tytułu leasingu	-	(3 839)	-	(2 227)	-	(6 066)
— z tytułu sprzedaży	(93)	(352)	(86)	(545)	(818)	(1 894)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	100	43 209	3 433	12 693	4 105	63 539
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	(13)	(8 178)	(3 392)	(6 152)	(3 327)	(21 061)
Amortyzacja za okres	3	(119)	46	32	60	22
— z tytułu amortyzacji	(2)	(256)	(41)	-	(950)	(1 249)
— z tytułu sprzedaży	5	32	85	545	767	1 434
— z tytułu leasingu	-	87	-	(513)	-	(426)
— z tytułu likwidacji	-	18	2	-	243	263
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(10)	(8 297)	(3 346)	(6 120)	(3 267)	(21 039)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	90	34 912	87	6 573	838	42 500
— w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	31 622	-	6 573	-	38 195

NOTA 3A

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Wartość inwestycji w nieruchomości na początek okresu	445	2 212
Zmniejszenia	-	(1 767)
— z tytułu sprzedaży	-	(1 767)
Wartość inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	445	445

Nieruchomości inwestycyjne Spółka prezentuje na moment ujęcia w księgach według ceny nabycia / koszt 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.

Wartość godziwa została określona z wykorzystaniem modelu porównania rynkowego opartego na aktualnych cenach rynkowych. W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Spółka przyporządkowała poziom 3.

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2022 r.

NOTA 3B

Nieruchomości inwestycyjne — wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	9	9

NOTA 4A

Udziały i akcje [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych		
— w jednostkach zależnych	1 322 602	1 372 808
— w jednostkach współkontrolowanych	228 463	115 175
Udziały lub akcje razem	1 551 065	1 487 983

Zgodnie z MSR 36, oceniając istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości aktywów związanych z Grupą Archicom, Zarząd przeanalizował przesłankę polegającą na tym, że wartość bilansowa aktywów netto jednost-

ki sporządzającej sprawozdanie finansowe jest wyższa od wartości ich rynkowej kapitalizacji.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka przeprowadziła test na utratę wartości Archicom, (pośrednio przez DKR i DKRA),

przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) na podstawie planu finansowego obejmującego lata 2023 - 2027 dla Grupy Archicom S.A.. W analizie uwzględniono podstawowe przepływy pieniężne wynikające głównie z sprzedaży mieszkań oraz biurowca City Space 2 oraz kosztów nakładów budowy projektów deweloperskich.

Do przeprowadzenia testu na utratę wartości przyjęto poniższe założenia:

- podstawą ustalenia wartości odzyskiwalnej jest ośrodek wypracowujący przepływy pieniężne,
- ośrodkiem wypracowującym przepływy pieniężne jest Grupa Archicom S.A.
- średni ważony koszt kapitału (WACC) został przyjęty na poziomie 16,68 proc.,
- test bazuje tylko na projektach obecnych w portfelu na dzień wyceny, nie zakłada zakupu nowych gruntów,

- model zakłada zmniejszania kosztów marketingowych wraz ze zmniejszaniem się oferty sprzedaży w latach,
- brak założeń wypłaty dywidendy (ewentualne wypłaty powinny być neutralne dla testu),
- brak założenia nowego finansowania a spłatę obecnego do poziomu 30 proc. aktywów ze względu na zakładany brak nowych zakupów,
- okres projekcji przepływów pieniężnych przyjęto dla 5 lat począwszy od 1 stycznia 2023 r.

Spółka przeprowadziła analizę wrażliwości na zmianę podstawowych założeń przyjętych do testu na utratę wartości Grupy Archicom. Poniżej zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy dyskonta (WACC), posługując się następującymi założeniami:

- stopa dyskonta - w celu analizy wrażliwości zweryfikowano wartość Grupy przy obniżeniu i podwyższeniu stopy dyskonta odpowiednio o: -1,5 proc., -1 proc., +1 proc. i 1,5 proc.

Analiza wrażliwości DCF przy zmianie WACC [PLN]

	31.12.2022
Wartość akcji / stopa dyskontowa 16,68%	773,61
Wartość akcji z uwzględnieniem spadku stopy dyskontowej o -1,5%	792,18
Wartość akcji z uwzględnieniem spadku stopy dyskontowej o -1%	785,89
Wartość akcji z uwzględnieniem wzrostu stopy dyskontowej o +1%	761,73
Wartość akcji z uwzględnieniem wzrostu stopy dyskontowej o +1,5%	750,21

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę projekty Grupy Archicom w budowie i przygotowaniu, na 31 grudnia 2022 r.

nie istnieją przesłanki do dokonania odpisów z uwagi na utratę wartości aktywów.

NOTA 4B

Zmiana stanu udziałów i akcji [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Stan na początek okresu, w tym:	1 487 983	1 073 287
— akcje i udziały	1 487 983	1 073 287
Zwiększenia	115 063	467 198
— z tytułu zakupu udziałów	16	456 195
— z tytułu podwyższenia kapitału	115 047	11 003
Zmniejszenia	(51 981)	(52 502)
— z tytułu sprzedaży udziałów	(1 251)	(19 215)
— z tytułu obniżenia kapitału	(47 000)	(13 950)
— z tytułu likwidacji spółki	(2 894)	(729)
— z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(836)	(18 608)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 551 065	1 487 983
— akcje i udziały	1 551 065	1 487 983

Zmiany w grupie kapitałowej Echo Investment w 2022 r.

Nabycie udziałów

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Symetris - Pe-131 Sp.k.	6
Projekt 139 - GE Sp. z o.o. Sp.k.	5
Projekt Echo 123 Sp. z o.o.	5

Zbycie udziałów

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.k.	1 251

Podwyższenie kapitału

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Rosehill Investments Sp. z o.o.	108 652
R4R Poland Sp. z o.o.	4 635
Projekt Echo 111 Sp. z o.o.	1 000
Selmer Investments Sp. z o.o.	150
Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	150
Projekt Echo 121 Sp. z o.o.	120
Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	100
Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	90
Projekt Echo 143 Sp. z o.o.	90
Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	60

Obniżenie wkładu

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt Echo - 136 Sp.K.	47 000

Likwidacja

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Park Postępu - GE Sp. z o.o. S.K.A.	1 456
53 - GE Sp. z o.o. S.K.A.	1 316
Babka Tower - Pe 93 Sp. z o.o. Sp.k.	68
Echo - Galaxy Sp. z o.o.	51
Bełchatów GE Sp. z o.o. S.K.A.	3
Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	-
Projekt Echo 119 Sp. z o.o.	-
Gleann Sp. z o.o.	-
Shanklin Sp. z o.o.	-
Projekt Echo 93 Sp. z o.o.	-
Projekt Cs Sp. z o.o.	-
Projekt 14 - GE Sp. z o.o. S.K.A.	-
Projekt K-6 - GE S.K.A.	-
Projekt 14 - GE Sp. z o.o. S.K.A.	-
Projekt 147 - GE Sp. z o.o. Sp.k.	-
Projekt 13 - GE Sp. z o.o. S.K.A.	-
Projekt 21 - GE Sp. z o.o. S.K.A.	-
Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A.	-
Oxygen - GE Sp. z o.o. S.K.A.	-
Projekt K-6 - GE S.K.A.	-

Odpis aktualizujący wartość udziałów

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
PHS - Projekt CS - Sp.k.	356
Selmer Investments Sp. z o.o.	129
Projekt Echo 121 Sp. z o.o.	100
Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	52
Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	51
Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	51
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	30
PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	26
Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A.	29
Babka Tower - Pe 93 Sp. z o.o. Sp.k.	6
Symetris - Pe-131 Sp.k.	6

Zastawy na udziałach i akcjach

Tytuł zastawu	Spółka, której akcje lub udziały zostały zastawione	Wartość zastawu [mln]	
		[PLN]	[EUR]
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k. przez Santander Bank Polska S.A.	Projekt Echo 120 Sp. z o.o.		101
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.K. przez Santander Bank Polska S.A.	Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	18	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo 130 Sp. z o.o. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.		67
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Echo 130 Sp. z o.o. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	20	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. przez Bank Pekao S.A.	Projekt Echo 115 Sp. z o.o.		131
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k. przez Bank Pekao S.A.	Projekt Echo 115 Sp. z o.o.	26	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.		75
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.		75
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	24	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.		75
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.		75
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.		24
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.		75
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp.k. przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.		75
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. Sp., przez PKO Bank Polski S.A.	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.	11	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Stranraer Sp. z o.o.	36	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Stranraer Sp. z o.o.	130	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	36	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	130	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A. przez BNP Paribas Bank Polska S.A.	Dagnall Sp. z o.o.		29
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A. przez BNP Paribas Bank Polska S.A.	Dagnall Sp. z o.o.	1	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Cornwall Investments Sp. z o.o.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Cornwall Investments Sp. z o.o.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Cornwall Investments Sp. z o.o.	11	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.		82

Zastawy na udziałach i akcjach

Tytuł zastawu	Spółka, której akcje lub udziały zostały zastawione	Wartość zastawu [mln]	
		[PLN]	[EUR]
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.		82
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. przez Bank Pekao S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	11	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Echo Arena Sp. z o.o.		98
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Echo Arena Sp. z o.o.	133	

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

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

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
14	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	100,00%	100,00%	brak
15	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)		(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
16	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	576	(86)	(31)	(117)	459	99,95%	99,95%	brak
17	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	130 909	-		-	130 909	100,00%	100,00%	brak
18	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	17 665				17 665	99,95%	99,95%	brak
19	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-		-	63 753	100,00%	100,00%	brak
20	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)		(76)	18	99,90%	99,90%	brak
21	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	(2 621)		(2 621)	15 535	100,00%	100,00%	brak
22	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A	Kielce	realizacja projektów budow.związanych z wznosze. budynków	16	-		-	16	100,00%	100,00%	brak
23	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 129)		(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak
24	Projekt Echo 99 Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	97	(97)		(97)	-	99,80%	99,80%	brak
25	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z. o. o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	4 007	(78)		(78)	3 929	99,95%	99,95%	brak
26	Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	(11)		(11)	-	100,00%	100,00%	brak
27	Projekt Echo 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	125	(65)		(65)	60	100,00%	100,00%	brak
28	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o. o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	197	(197)		(197)	-	99,00%	99,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
29	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	-		-	25	100,00%	100,00%	brak
30	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(50)		(50)	-	100,00%	100,00%	brak
31	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	46 050	-		-	46 050	100,00%	100,00%	brak
32	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak
33	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-		-	50 050	100,00%	100,00%	brak
34	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-		-	49 050	100,00%	100,00%	brak
35	Pure Systems Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	poz. finan. dział.usługowa, z wyłacz. ubezpiecz. I funduszów emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
36	Projekt Echo 111 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 100	(100)		(100)	1 000	99,95%	99,95%	brak
37	Projekt Echo 112 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
38	Projekt Echo 113 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	279	(279)		(279)	-	100,00%	100,00%	brak
39	Projekt Echo 115 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 406	(1 406)		(1 406)	-	99,83%	99,83%	brak
40	Projekt Echo 116 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	99,83%	99,83%	brak
41	Projekt Echo 120 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	424	(424)		(424)	-	100,00%	100,00%	brak
42	Projekt Echo 121 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	151	(31)	(100)	(131)	20	100,00%	100,00%	brak
43	Projekt Echo 122 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	779	(779)		(779)	-	100,00%	100,00%	brak
44	Projekt Echo 123 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	99,83%	99,83%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
45	Projekt Echo 127 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt Echo 128 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
47	Projekt Echo 130 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)		(31)	10	100,00%	100,00%	brak
48	Projekt Echo 131 Sp. z o. o. w likwidacji	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	307	(307)		(307)	-	100,00%	100,00%	brak
49	Projekt Echo 135 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
50	Projekt Echo 136 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
51	Projekt Echo 137 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
52	Projekt Echo 136 Sp. z o. o Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	37 006	-		-	37 006	99,00%	99,00%	brak
53	Villea investments Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
54	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	162	(12)	(129)	(141)	21	100,00%	100,00%	brak
55	Selmer Investments Sp.k.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	15	(15)		(15)	-	100,00%	100,00%	brak
56	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	12	(12)		(12)	-	100,00%	100,00%	brak
57	Gosford Investments Sp.z o.o	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
58	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
59	Doxent Investments Sp.z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
60	City Space - GP Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	137	(137)		(137)	-	100,00%	100,00%	brak
61	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	poz. działalność związana z udostępn. pracowników	937	(937)		(937)	-	100,00%	100,00%	brak
62	Perth Sp. z o.o	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
63	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
64	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	82				82	100,00%	100,00%	brak
65	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i zarządza.	5	(5)		(5)	-	100,00%	100,00%	brak
66	Elektrownia RE Sp.z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
66	Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	99,90%	99,99%	brak
67	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 006				15 006	99,99%	99,99%	brak
68	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
68	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
69	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
70	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
70	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27 125				27 125	100,00%	100,00%	brak
71	RPGZ Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja projektów budow.związanych z wznosze. budynków	21				21	100,00%	100,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny naby- cia	Korekty aktualizujące wartość — stan począt- kowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
72	Projekt Beethovena – Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430			-	3 430	99,95%	99,95%	brak
73	SYMETRIS – PE-131 Sp.k.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6		(6)	(6)	-	99,99%	99,99%	brak
74	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	6				6	99,99%	99,99%	brak
75	Projekt Echo 140 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
76	Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
77	Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	96	(6)	(51)	(57)	39	100,00%	100,00%	brak
78	Projekt Echo 143 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	96	(6)		(6)	90	100,00%	100,00%	brak
79	Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	156	(6)	(52)	(58)	98	100,00%	100,00%	brak
80	Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	106	(6)	(51)	(57)	49	100,00%	100,00%	brak
81	DKR Echo Invest S.A.	Kielce	działalność firm central- nych i holdingów, z wył. holdingów finansowych	76 926				76 926	100,00%	100,00%	brak
82	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	działalność firm central- nych i holdingów, z wył. holdingów finansowych	355 971				355 971	100,00%	100,00%	brak
83	PHS – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	roboty budow. związane ze wznoszeniem budyn- ków	4 004	(207)	(354)	(561)	3 443	99,99%	99,99%	brak
				1 373 961	(50 530)	(829)	(51 359)	1 322 602			
Akcje / udziały w podmiotach współkontrolowane											
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	212 063	(17 217)		(17 217)	194 846	30,00%	30,00%	brak

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

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
2	Projekt Echo 138 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2				2	30,00%	30,00%	brak
3	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	33 615				33 615	30,00%	30,00%	brak
				245 680	(17 217)	-	(17 217)	228 463			
Akcje / udziały w jednostkach podporządkowanych razem				1 619 641	(67 747)	(829)	(68 576)	1 551 065			

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

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

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

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys. 829 tys. zł na 31 grudnia 2022 r. (18 608 tys. zł na 31 grudnia 2021 r).

Spółka zgodnie z MSR 12 par. 44 aktywo dotyczące udziałów w jednostkach zależnych przeanalizowała i nie tworzy ze względu na brak możliwości odwrócenia się aktywa w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
AKCJE / UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALÉŻNYCH											
1	Projekt Echo 93 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(34)	(16)	(51)	-	99,00%	99,00%	brak
2	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 021	-		-	199 021	99,99%	99,99%	brak
3	Princess Investment Sp. z o.o.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	5 063	(5 063)		(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
4	Bełchatów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	73	(51)	(19)	(70)	3	99,95%	99,95%	brak
5	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	(117)	(17)	(134)	26	99,95%	99,95%	brak
6	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-		-	189 018	100,00%	100,00%	brak
7	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	52	(52)		(52)	-	100,00%	100,00%	brak
8	Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	153	(11)		(11)	142	99,95%	99,95%	brak
9	Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	działalność rachunkowo - księgowa	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
10	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	(2 349)	(18)	(2 367)	102	99,95%	99,95%	brak
11	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków	1 008	(1 008)		(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak
12	Echo - Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
13	Echo - Opolska Biznes Park Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	285	(285)		(285)	-	100,00%	100,00%	brak
14	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
15	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
16	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(71)	(29)	(100)	-	99,00%	99,00%	brak
17	Echo - Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	-		-	51	100,00%	100,00%	brak
18	53 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 316	-		-	1 316	100,00%	100,00%	brak
19	Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)		(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
20	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	576	(68)	(18)	(86)	490	99,95%	99,95%	brak
21	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	130 909	-		-	130 909	100,00%	100,00%	brak
22	Avatar - Projekt Echo 119 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	17 665				17 665	99,95%	99,95%	brak
23	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-		-	63 753	100,00%	100,00%	brak
24	Oxygen - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27	(27)		(27)	-	99,95%	99,95%	brak
25	Park Postępu - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 587	(130)		(130)	1 457	99,95%	99,95%	brak
26	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	94	(76)		(76)	18	99,90%	99,90%	brak
27	Metropolis - Grupa Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	(1 930)	(691)	(2 621)	15 535	100,00%	100,00%	brak
28	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	16	-		-	16	100,00%	100,00%	brak
29	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 129)		(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
30	Projekt Echo 99 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	(42)	(55)	(97)	-	99,80%	99,80%	brak
31	Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	4 007	(78)		(78)	3 929	99,95%	99,95%	brak
32	Projekt CS Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe pośrednictwo pieniężne	122	(97)	(25)	(122)	-	99,00%	99,00%	brak
33	Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	-	(11)	(11)	-	100,00%	100,00%	brak
34	Echo - Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	1 251	-		-	1 251	99,00%	99,00%	brak
35	Projekt Echo 108 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	65		(65)	(65)	-	100,00%	100,00%	brak
36	Echo - Babka Tower Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	51	(51)		(51)	-	100,00%	100,00%	brak
37	Echo - Property Poznan 1 Sp. z o.o.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	197	(197)		(197)	-	99,00%	99,00%	brak
38	Projekt K-6 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	61	(61)		(61)	-	100,00%	100,00%	brak
39	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	-		-	25	100,00%	100,00%	brak
40	Projekt 13 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	24	(24)		(24)	-	100,00%	100,00%	brak
41	Projekt 14 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pozostałe pośrednictwo finansowe	24	(24)		(24)	-	100,00%	100,00%	brak
42	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	-	(50)	(50)	-	100,00%	100,00%	brak
43	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	46 050	-		-	46 050	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
44	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak
45	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-		-	50 050	100,00%	100,00%	brak
46	Projekt 21 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(50)		(50)	-	100,00%	100,00%	brak
47	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-		-	49 050	100,00%	100,00%	brak
48	Pure Systems Sp. z o.o.	Kraków	pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	1				1	99,90%	99,90%	brak
49	Projekt Echo 111 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,95%	99,95%	brak
50	Projekt Echo 112 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
51	Projekt Echo 113 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	279	(279)		(279)	-	100,00%	100,00%	brak
52	Projekt Echo 115 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 406	(1 406)		(1 406)	-	99,83%	99,83%	brak
53	Projekt Echo 116 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	99,83%	99,83%	brak
54	Projekt Echo 119 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	25	(25)		(25)	-	99,80%	99,80%	brak
55	Projekt Echo 120 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	424	(424)		(424)	-	100,00%	100,00%	brak
56	Projekt Echo 121 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
57	Projekt Echo 122 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	779	(779)		(779)	-	100,00%	100,00%	brak
58	Projekt Echo 127 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
59	Projekt Echo 128 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
60	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)	-	(31)	10	100,00%	100,00%	brak
61	Projekt Echo 131 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	307	(307)		(307)	-	100,00%	100,00%	brak
62	Projekt Echo 135 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	(31)		(31)	-	100,00%	100,00%	brak
63	Projekt Echo 136 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-	(31)	(31)	-	100,00%	100,00%	brak
64	Projekt Echo 137 Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	31	-		-	31	100,00%	100,00%	brak
65	Projekt Echo 136 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	84 006	-		-	84 006	99,00%	99,00%	brak
66	Villea investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
67	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	12	(12)		(12)	-	100,00%	100,00%	brak
68	Selmer Investments Sp.k.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	15	(15)		(15)	-	100,00%	100,00%	brak
69	Cornwall Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	12	-	(12)	(12)	-	100,00%	100,00%	brak
70	Gosford Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
71	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
72	Doxent Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
73	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	137	(137)		(137)	-	100,00%	100,00%	brak
74	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników	937	(937)		(937)	-	100,00%	100,00%	brak
75	Gleann Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	(5)		(5)	-	100,00%	100,00%	brak
76	Perth Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
77	Potton Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5				5	100,00%	100,00%	brak
78	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	82				82	100,00%	100,00%	brak
79	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	pozostałe doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	5		(5)	(5)	-	100,00%	100,00%	brak
80	Elektrownia RE Sp.z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	36 286				36 286	100,00%	100,00%	brak
81	Projekt 140 Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	15 006				15 006	99,99%	99,99%	brak
82	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10				10	100,00%	100,00%	brak
83	Projekt 147 Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	(6)		(6)	-	99,99%	99,99%	brak
84	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
85	Stranraer Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10		(10)	(10)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
86	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10		(10)	(10)	-	100,00%	100,00%	brak
87	Shanklin Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)		(10)	-	100,00%	100,00%	brak
88	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	27 125				27 125	100,00%	100,00%	brak
89	RPGZ Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	21				21	100,00%	100,00%	brak
90	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430	-	-	-	3 430	99,95%	99,95%	brak
91	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6				6	99,99%	99,99%	brak
92	Projekt Echo 140 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6		(6)	(6)	-	100,00%	100,00%	brak
93	Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6		(6)	(6)	-	100,00%	100,00%	brak
94	Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6		(6)	(6)	-	100,00%	100,00%	brak
95	Projekt Echo 143 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6		(6)	(6)	-	100,00%	100,00%	brak
96	Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6		(6)	(6)	-	100,00%	100,00%	brak
97	Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	6		(6)	(6)	-	100,00%	100,00%	brak

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
98	DKR Echo Invest S.A.	Kielce	działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	76 926				76 926	100,00%	100,00%	brak
99	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	355 971				355 971	100,00%	100,00%	brak
100	PHS - PRprojekt CS - SP.K.	Warszawa	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	4 005		(207)	(207)	3 798	99,99%	99,99%	brak
101	Babka Tower - PE 93 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	79		(4)	(4)	75	99,99%	99,99%	brak
Razem				1 423 998	(49 798)	(1 391)	(51 190)	1 372 808			
Akcje / udziały w podmiotach współkontrolowanych											
1	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	103 410		(17 217)	(17 217)	86 193	30,00%	30,00%	brak
2	Projekt Echo 138 Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2				2	30,00%	30,00%	brak
3	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	28 980				28 980	30,00%	30,00%	brak
Razem				132 392	-	(17 217)	(17 217)	115 175			
Akcje / udziały w jednostkach podporządkowanych razem				1 556 390	(49 798)	(18 608)	(68 407)	1 487 983			

Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
RMK - ubezpieczenie	1 549	1 854
W jednostkach zależnych	64 157	106 222
Obligacje	64 157	106 222
— długoterminowe	-	43 671
— krótkoterminowe	64 157	62 551
Należności za sprzedaż udziałów	10 860	3 285
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe razem	76 566	111 361

Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości obligacji na 31 grudnia 2022 r. ze względu na niematerialność, kwota odpisu nie została rozpoznana w księgach, a na 31 grudnia 2021 r. w wysokości 3,5 mln zł.

Obligacje spełniają test SPPI zgodnie z MSSF 9 par. 4.1.2., dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej, ale metodą zamortyzowanego kosztu. Wycena nie odbiega istotnie od wyceny w wartości godziwej. Obligacje udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji obligacji, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich obligacji. Zarząd ocenił udzielone obligacje pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment. Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Na 31 grudnia 2022 r. odpis wynosi 34 tys. zł, a na 31 grudnia 2021 r. odpis wynosił 11 tys. zł.

Podstawowe dane o obligacjach spółek celowych objętych przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Data wykupu	Klasyfikacja wg terminu spłaty
Projekt Beethovena-Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	34 975	Wibor 6M + marża	5.11.2023	krótkoterminowe
Projekt Beethovena-Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	27 000	Wibor 6M + marża	1.01.2024	krótkoterminowe
Obligacje bez odsetek i odpisów	61 975			
Odsetki	2 216			
Odpisy	(34)			
Razem obligacje z odsetkami i odpisem	64 157			

Zarząd Spółki po przeprowadzonej analizie w 2020 r. podjął decyzję o korekcie prezentacji obligacji długoterminowych i krótkoterminowych, klasyfikacja obligacji uzależniona została od rzeczywistego terminu spłaty. W związku z tym obligacja wyemitowana przez Projekt Beethovena - Projekt Echo 122

Sp. z o.o. S.K.A. z datą wykupu 1 stycznia 2024 r. została zaprezentowana jako krótkoterminowa z uwagi na oczekiwaną sprzedaż jedyne go aktywa Kontrahenta w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Podstawowe dane o obligacjach spółek celowych objętych przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Data wykupu	Klasyfikacja wg terminu zapadalności
Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o. S.K.A.	40 810	WIBOR 6M + marża	10.09.2023	długoterminowe
Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	34 975	WIBOR 6M + marża	5.11.2023	krótkoterminowe
Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	27 000	WIBOR 6M + marża	1.01.2024	krótkoterminowe
Obligacje bez odsetek i odpisów	102 785			
Odsetki	6 972			
Odpisy	(3 535)			
Razem obligacje z odsetkami i odpisem	106 222			

NOTA 6

Udzielone pożyczki długoterminowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
W jednostkach zależnych	198 099	1 094 701
W jednostkach współkontrolowanych	303 985	283 845
W pozostałych jednostkach	588	554
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	502 672	1 379 100

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 31 grudnia 2022 r. w wysokości 2 943 tys. zł., i na 31 grudnia 2021 r. w wysokości 1 169 tys. zł.

NOTA 6A

Udzielone pożyczki długoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
W walucie polskiej	453 120	1 172 651
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	49 552	206 449
Udzielone pożyczki długoterminowe razem	502 672	1 379 100

Nota zawiera pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami.

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

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.k.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	marża	31.03.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	marża	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	48 705	marża	31.03.2031
Taśmowa - Projekt Echo 116 Sp. z o.o.*	44 105	Wibor 3M + marża	31.12.2024
Berea Sp. z o.o.	36 760	marża	31.12.2025
R4r Poland Sp. z o.o.	35 151	marża	30.09.2026
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 703	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Echo - Arena Sp. z o.o.	24 091	Wibor 3M + marża	7.01.2026
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.*	9 754	Euribor 3M + marża	30.06.2024
Berea Sp. z o.o.	7 869	Euribor 3M + marża	31.12.2025
ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.*	4 950	Wibor 3M + marża	30.06.2024
DKRA Sp. z o.o.	535	marża	22.04.2026
Pożyczki bez odsetek i odpisów	446 232		
odsetki	57 794		
odpisy	(1 354)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	502 672		

* Pożyczki udzielone w 2022 r.

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodna z faktycznym terminem spłaty.

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Strood Sp. z o.o. *	169 232	Euribor 3M + marża	31.12.2023
Fianar Investments Sp. z o.o.*	150 000	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	122 718	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.k.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	90 638	marża	31.03.2030
Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	85 580	Wibor 3M + marża	26.02.2026
Villea Investments Sp. z o.o.	68 550	Wibor 3M + marża	31.12.2023
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	marża	31.03.2029
Arena Sp. z o.o.*	46 800	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Senja 2 Sp. z o.o.	43 663	Wibor 3M + marża	31.12.2023
ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.*	43 000	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Berea Sp. z o.o.	36 760	marża	31.12.2025
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	marża	30.09.2026
Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.*	35 080	Wibor 3M + marża	30.06.2026
Doxent Investments Sp. z o.o.*	30 237	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.*	28 330	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Rosehill Investments Sp. z o.o.	25 703	Euribor 3M + marża	31.12.2025
GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	23 687	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Perth Sp. z o.o.*	23 000	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Rpgz IX Sp. z o.o.	19 466	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 139 Sp. z o.o.*	18 050	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 123 Sp. z o.o.*	15 610	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Gosford Investments Sp. z o.o.	12 775	Wibor 3M + marża	31.12.2023
City Space Management Sp. z o.o.	9 402	Wibor 3M + marża	31.03.2022
Echo - Galaxy Sp. z o.o. S.K.A.*	8 230	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Berea Sp. z o.o.	7 869	Euribor 3M + marża	31.12.2025
Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	4 051	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	3 140	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.*	1 237	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Elektrownia Sp. z o.o.*	1 000	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Strood Sp. z o.o.	9 890	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 111 Sp. z o.o.	792	Wibor 3M + marża	31.12.2023
DKRA Sp. z o.o.	535	marża	22.04.2026
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	499	Wibor 3M + marża	31.12.2023
142 — City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	440	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 144 Sp. z o.o.	30	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 141 Sp. z o.o.	30	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 142 Sp. z o.o.	30	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 143 Sp. z o.o.	30	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Projekt Echo 145 Sp. z o.o.	30	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki bez odsetek i odpisów	1 330 290		
odsetki	74 885		
odpisy	(26 075)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	1 379 100		

* Pożyczki udzielone w 2021 r.

NOTA 7

Pochodne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Interest Rate Swap	26 251	18 922
Razem	26 251	18 922

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

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

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

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

NOTA 8

Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Do 1 roku	3 666	3 068
1 roku do 3 lat	8 837	7 688
3 roku do 5 lat	8 909	8 663
Powyżej 5 lat	17 134	19 763
Razem	38 546	39 182

Spółka oszacowała odpis z tytułu ECL, z uwagi na niematerialność kwoty zdecydowała się jej nie wprowadzać do ksiąg.

NOTA 9A

Zapasy [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Półprodukty i produkty w toku	115 828	287 582
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	18 956	49 345
Produkty gotowe	3613	19 897
Towary	-	-
Razem	119 441	307 479

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

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

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

Pozycja „Towary” zawiera grunty przeznaczone na sprzedaż.”

NOTA 9B

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	(750)	-
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	-	171
Zmiana stanu odpisu zapasów	(750)	171

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 2022 r. dotyczy zaniechanego projektu w Warszawie.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2022 r. wynosiła 750 tys. zł., a na 31 grudnia 2021 r. wyniosła 171 tys. zł.

NOTA 9C

Zapasy - wykaz hipotek [tys. PLN]

	Wartość aktywa	Wartość hipoteki	Na rzecz	Komentarz
Warszawa, ul. Wołoska	177 668	88 150	Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Zabezpieczenie zwrotu zaliczki i VAT. 26 października 2022 r. został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej

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

	31.12.2022	31.12.2021
a) należności od jednostek zależnych	56 493	35 225
— handlowe, o okresie spłaty:	40 778	27 384
— do 12 miesięcy	40 778	27 384
— powyżej 12 miesięcy	-	-
— inne:	15 715	7 841
— z tytułu wypłaty z zysku spółek komandytowych	15 715	7 841
b) należności od pozostałych jednostek	16 026	22 961
— handlowe, o okresie spłaty:	2 717	1 805
— do 12 miesięcy	2 717	1 805
— powyżej 12 miesięcy	-	-
— z tytułu podatków,	3 337	10 368
— inne:	4 896	5 719
— kaucje zapłacone	1 548	573
— należności z tytułu leasingu	-	1 471
— pozostałe	3 348	3 675
— zaliczki na dostawy	5 076	5 069
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	72 519	58 186
odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem	(3 189)	(2 651)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	75 708	60 837

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31 grudnia 2022 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosując macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

NOTA 10B

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

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Stan na początek okresu	2 651	2 076
Zwiększenia	786	725
- z tytułu utworzenia odpisu	786	725
Zmniejszenia	(248)	(150)
- z tytułu spłaty	(184)	(100)
- z tytułu rozwiązania	(64)	(50)
- wykorzystanie	-	-
Stan odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności krótkoterminowych na koniec okresu	3 189	2 651

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

NOTA 10C

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

	31.12.2022	31.12.2021
W walucie polskiej	73 538	56 851
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	2 170	3 986
- jednostka/waluta EUR	463	867
- tys. zł	2 170	3 986
- jednostka/waluta USD	-	-
- tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	75 708	60 837

NOTA 10D

Należności handlowe brutto o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
do 1 miesiąca	25 981	11 482
1-3 miesiące	12 439	10 694
3-6 miesięcy	-	-
6-12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
należności przeterminowane	8 264	9 664
Należności handlowe razem brutto	46 684	31 840
odpis na oczekiwane straty kredytowe i wycena wartości należności z tytułu dostaw i usług	(3 189)	(2 651)
Należności handlowe razem netto	43 495	29 189

NOTA 10E

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

	31.12.2022	31.12.2021
do 1 miesiąca	4 057	4 208
1-3 miesiące	159	1 343
3-6 miesięcy	302	611
6-12 miesięcy	408	558
powyżej 12 miesięcy	3 338	2 944
Należności handlowe, przeterminowane razem brutto	8 264	9 664
odpis na oczekiwane straty kredytowe i wycena wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług	(3 189)	(2 651)
Należności handlowe, przeterminowane netto razem	5 075	7 013

NOTA 10F

Należności handlowe brutto [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Należności bieżące bez utraty wartości	38 420	22 176
Należności przeterminowane bez utraty wartości	5 075	7 013
Należności przeterminowane z utratą wartości	3 189	2 651
Należności handlowe brutto razem	46 684	31 840

NOTA 10G

Należności sporne i przeterminowane [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Należności przeterminowane	8 264	9 664
Handlowe	8 264	9 664
- w tym niepokryte odpisem aktualizującym	5 075	7 013

Udzielone pożyczki krótkoterminowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
W jednostkach zależnych		
— udzielone pożyczki	567 908	262
	567 908	262
W jednostkach współkontrolowanych		
— udzielone pożyczki	-	-
	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	567 908	262

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami i odpisem aktualizującym.

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. Pożyczki udzielo-

no jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek.

W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych oraz okresowego potwierdzania rentowności prowadzonych przez nie projektów, Spółka ma możliwość oceny i identyfikacji pożyczek, w przypadku których ryzyko kredytowe znacząco wzrosło. Zarząd Spółki nie stwierdził takich pożyczek. Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment.

NOTA 11B

Udzielone pożyczki krótkoterminowe — struktura walutowa [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
W walucie polskiej	425 826	262
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	142 082	-
Razem	567 908	262

Nota zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

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

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

* Pożyczki udzielone w 2022 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone, nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata ich wartości. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanym o dobrej kondycji finansowej. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe

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

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Shanklin Sp. z o.o.*	101	WIBOR 3M + marża	31.03.2022
Projekt K-6 S.K.A.*	85	WIBOR 3M + marża	31.03.2022
Projekt 13 S.K.A.*	70	WIBOR 3M + marża	31.03.2022
pożyczki bez odsetek i odpisów	256		
odsetki	6		
odpisy	-		
Razem pożyczki z odsetkami i odpisem	262		

Środki pieniężne i inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Inne aktywa finansowe	-	2 404
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	-	2 404
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	116 073	74 239
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem	116 073	76 643

Spółka na 31 grudnia 2022 r. posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie w mBank.

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

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmieniających się stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednostkowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego

zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Do oceny ryzyka kredytowego użyte są zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje. Ratingi banków, w których ulokowane są środki pieniężne są między BBB- do A - wg agencji ratingowej EuroRating, publikowanej na Europejskiej Platformie Ratingowej prowadzonej przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

NOTA 12B

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

	31.12.2022	31.12.2021
W walucie polskiej	112 535	74 869
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	3 538	1 774
— jednostka/waluta EUR	743	384
— tys. PLN	3 483	1 764
— jednostka/waluta HUF	4 253	642
— tys. PLN	50	8
— jednostka/waluta USD	1	-
— tys. PLN	5	2
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem	116 073	76 643

Kapitał zakładowy

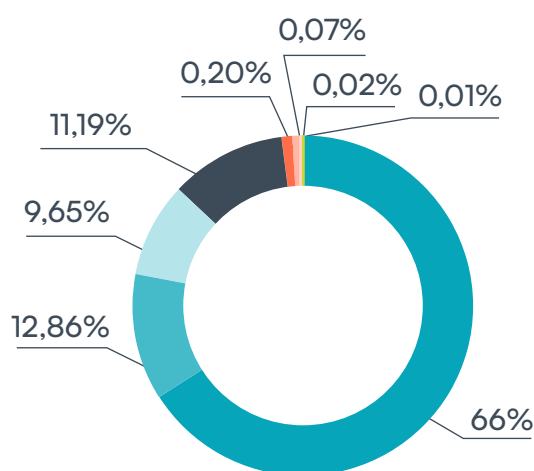
Wartość nominalna 1 akcji
= 0,05 zł

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

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

Liczba akcji:

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



Kapitał zapasowy [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony ustawowo	6 878	6 878
Utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość	596 647	596 647
Inny	22	22
Kapitał zapasowy razem	704 295	704 295

Zmiana stanu — fundusz dywidendowy [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Stan na początek okresu	413 912	186 051
Zmiany w okresie		
-kapitał zapasowy	-	350 000
-dywidenda wypłacona	(90 793)	(76 791)
-dywidenda zatwierdzona do wypłaty*	(40 792)	-
-podział wyniku z lat ubiegłych	13 842	(45 348)
Stan na koniec okresu	296 169	413 912

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Spółka chce dawać akcjonariuszom zwrot zainwestowanego kapitału w postaci wzrostu wartości akcji, ale i wypłacanych regularnie dywidend. Według przyjętej polityki dywidendowej, z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

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

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

NOTA 13D

Zmiana stanu na zysk - strata z lat ubiegłych [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Stan na początek okresu	27 842	57 825
Zmiany w okresie		
- korekty wyniku z lat ubiegłych	-	-
- podział wyniku z lat ubiegłych	(27 842)	(57 825)
Stan na koniec okresu	-	-

NOTA 14A

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

	31.12.2022	31.12.2021
Wobec jednostek zależnych		
— pożyczki	57 576	226 438
	57 576	226 438
Wobec pozostałych jednostek		
— leasing	65 353	70 778
— otrzymane kaucje i zaliczki	2 737	1 243
— pochodne instrumenty finansowe	-	6 970
— z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 103 961	1 106 348
— premie dla Zarządu + odpawy emerytalne	4 558	9 059
	1 176 609	1 194 398
Zobowiązania długoterminowe razem	1 234 185	1 420 836
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych z tytułu leasingu wynoszą:	od 1,77% do 12,05%	od 2,10% do 7,95%

Według najlepszych informacji i danych Spółki w trakcie roku obrotowego i do dnia podpisania sprawozdania

finansowego nie nastąpiło naruszenie warunków umów kredytowych i ustalonych poziomów zabezpieczeń.

NOTA 14B

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

	31.12.2022	31.12.2021
1 roku do 3 lat	893 763	1 020 099
3-5 lat	312 162	369 663
Powyżej 5 lat	28 260	31 074
Zobowiązania długoterminowe razem	1 234 185	1 420 836
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych.	od 1,77% do 12,05%	od 2,10% do 7,95%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 14E.

NOTA 14C

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

	31.12.2022	31.12.2021
w walucie polskiej	953 056	1 026 866
w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	281 129	393 970
Zobowiązania długoterminowe razem	1 234 185	1 420 836

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

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

NOTA 14D

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

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	70 778	13 567
Zmiany w okresie	(5 425)	57 211
— nowe zakupy	4 159	57 211
— koszty finansowe	-	-
— płatność	(9 584)	-
— zakończenie projektu/sprzedaż	-	-
Stan na koniec okresu	65 353	70 778

Koszty z tytułu leasingu [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	1 679	815
Koszt związany z leasingiem krótkoterminowym	13 221	8 485
Razem	14 900	9 300

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingu wyniósł na 31 grudnia 2022 r. 14 900 tys. zł.

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

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

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

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

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

odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	62 645	WIBOR 1M + marża	31.10.2023
Alior Bank S.A.	35 000	35 000	WIBOR 3M + marża	12.05.2022
Santander Bank Polska S.A.**	100 000	66 932	WIBOR 1M + marża	30.11.2022
Razem	210 000	164 577		

* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 3,4 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2021 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,4 mln zł.

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych					
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			713 510		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych					
Emisja serii I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny DM Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström DM S.A., DM Banku Ochrony Środowiska S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
		Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.			
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Razem			288 832		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A.					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych [tys. EUR]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Razem			40 000		

Zmiana warunków biznesowych i ekonomicznych nie miała istotnego wpływu na wartość godziwą zobowiązań finansowych. Dla nienotowanych instrumentów finansowych posłużono się modelem zdyskontowanych przepły-

wów pieniężnych i zaklasyfikowano do poziomu drugiego hierarchi wartości godziwej, dla notowanych instrumentów wykorzystano ceny z notowań i zaklasyfikowano do poziomu 1 hierarchi wartości godziwej.

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych					
1/2018	PLECHPS00282	mBank S.A.	31 410	25.04.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
1/2019	PLECHPS00308	mBank S.A.	96 510	11.04.2023	WIBOR 6M + marża 4,25%
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	150 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1P/2020	PLO017000020	PKO TFI Parasolowy i Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	100 000	5.08.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
Razem			744 920		

Obligacje dla inwestorów indywidualnych					
Emisja serii F	PLECHPS00233	DM PKO BP S.A.	125 000	11.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii G	PLECHPS00241	DM PKO BP S.A.	75 000	27.10.2022	WIBOR 6M + marża 2,9%
Emisja serii H	PLECHPS00266	DM PKO BP S.A.	50 000	22.05.2022	WIBOR 6M + marża 2,8%
Emisja serii I	PLECHPS00274	Konsorcjum: DM PKO Banku Polskiego S.A., Noble Securities S.A. i Centralny Dom Maklerski Pekao S.A.	50 000	8.11.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Emisja serii J i J2	PLECHPS00290	Seria J: konsorcjum Noble Securities S.A., Michael / Ström Dom Maklerski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Seria J2: DM PKO Banku Polskiego S.A.	33 832	21.09.2023	WIBOR 6M + marża 3,4%
Razem			333 832		

Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych [tys. EUR]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	40 000	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
Razem			40 000		

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A. [tys. PLN]

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			188 000		

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa	1 377 938	1 369 211
Wartość godziwa	1 450 714	1 451 570

W przypadku większości zobowiązań z tytułu zadłużenia wartość godziwa nie różni się istotnie od wartości bilansowej, ponieważ odsetki płatne od tych zobowiązań są zbli-

żone do bieżących stóp rynkowych bądź zobowiązania te są krótkoterminowe. Istotne różnice zidentyfikowano tylko na wyemitowanych dłużnych instrumentach finansowych.

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

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(16 677)	(19 534)
instrumenty finansowe	(2 271)	308
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(14 170)	(12 586)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(1 559)	(2 546)
strata podatkowa	2 344	2 461
zapasy	1 713	(83)
udziały i akcje	1 636	-
leasing	1 995	26
pozostałe	(6 878)	(7 627)
Zwiększenia	13 159	7 137
instrumenty finansowe	110	-
nieruchomości inwestycyjne	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	3 427	987
strata podatkowa	1 076	-
zapasy	2 912	1 796
udziały i akcje	-	1 636
leasing	-	1 969
pozostałe	5 634	749
Zmniejszenia	(8 878)	(4 280)
instrumenty finansowe	-	(2 579)
nieruchomości inwestycyjne	-	-
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(8 331)	(1 584)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	-	-
strata podatkowa	-	(117)
zapasy	-	-
udziały i akcje	-	-
leasing	(547)	-
pozostałe	-	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(12 396)	(16 677)
instrumenty finansowe	(2 161)	(2 271)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(22 501)	(14 170)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	1 868	(1 559)
strata podatkowa	3 420	2 344
zapasy	4 625	1 713
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing	1 448	1 995
pozostałe	(1 244)	(6 878)

Kwota straty podatkowej za 2021 rok, od której nie utworzono aktywa, wynosi 5 224 tys. zł. Prawo do obniżenia

podatku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2026 r.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	9 033	5 980
— do 12 miesięcy	9 033	5 980
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	11 104	15 844
— do 12 miesięcy	11 104	15 844
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe razem	20 137	21 824
Otrzymane zaliczki (zobowiązanie z tytułu kontraktu)	5 854	179 920
- w tym: od jednostek powiązanych	-	166 249
Otrzymane kaucje	3 934	8 773
Otrzymane kaucje i zaliczki razem	9 788	188 693
Z tytułu pozostałych podatków	1 831	8 689
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	23
Zobowiązanie z tytułu podatków razem	1 836	8 712
Zobowiązanie z tytułu PWUG	17 506	50 396
Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	2 880	2 575
Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości	10 407	9 627
Zobowiązanie z tytułu leasingu razem	30 793	62 598
Pozostałe zobowiązania	119 020	24 657
— z tytułu wynagrodzeń	5	2
— pochodne instrumenty finansowe	14 876	-
— inne (wg tytułów):	104 139	24 655
— dywidenda	90 792	-
— środki pieniężne na rachunkach powierniczych	-	2 404
— pozostałe w tym:	13 347	22 251
— premie dla zarządu i pracowników	8 022	10 664
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem	119 020	24 657
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	181 574	306 484
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 1,77% do 12,05%	od 2,10% do 7,95%

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

NOTA 15B

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

	31.12.2022	31.12.2021
W walucie polskiej	181 544	306 223
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	30	261
— jednostka/waluta EUR	6	57
— tys. zł	30	261
— jednostka/waluta USD	-	-
— tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	181 574	306 484

NOTA 15C

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

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	62 598	9 530
Zmiany w okresie	(31 805)	53 068
— nowe zakupy	-	63 710
— koszty finansowe	5 518	2 052
— płatność	(5 229)	(9 704)
— zakończenie projektu/sprzedaż	(32 094)	(2 990)
Stan na koniec okresu	30 793	62 598

NOTA 16A

Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Wobec jednostek zależnych		
— pożyczki	150 913	105 874
	150 913	105 874
Wobec pozostałych jednostek		
— kredyty i pożyczki	155 399	164 577
— z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	300 539	351 028
	455 938	515 605
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	606 851	621 479

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.

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

	31.12.2022	31.12.2021
W walucie polskiej	455 938	576 422
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	150 913	45 057
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	606 851	621 479

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

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	143 113	EURIBOR 3M + marża	30.09.2023
Pożyczki bez odsetek i odpisów	143 113		
Odsetki	7 800		
Razem pożyczki z odsetkami	150 913		

Podstawowe dane na temat krótkoterminowych pożyczek na 31 grudnia 2021 r.

Kontrahent	Kwota [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Pudsey Sp. z o.o.	60 400	WIBOR 3M + marża	30.09.2022
Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	44 615	EURIBOR 3M + marża	30.09.2022
Pożyczki bez odsetek i odpisów	105 015		
Odsetki	859		
Razem pożyczki z odsetkami	105 874		

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

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu		
— rezerwy na kary	-	2 000
— rezerwy na gwarancje	482	590
— rezerwy na naprawy	749	794
— sprawy sądowe	310	272
— rezerwy na koszty	6 315	7 648
	7 856	11 304
Zwiększenia z tytułu		
— rezerw na gwarancje	1 907	-
— rezerw na naprawy	99	-
— sprawy sądowe	2 066	38
	4 072	38
Rozwiązanie z tytułu		
— rezerwy na koszty	-	(1 333)
— rezerwy na gwarancje	-	(108)
— rezerwy na kary	-	(2 000)
— rezerwy na naprawy	-	(45)
	-	(3 486)
Stan na koniec okresu		
— rezerwy na naprawy	848	749
— rezerwy na gwarancje	2 389	482
— sprawy sądowe	2 376	310
— rezerwy na koszty	6 315	6 315
	11 928	7 856

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

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

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

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

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

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

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe		
Na rzecz jednostek powiązanych z tytułu:	2 756 279	2 262 964
— udzielonych gwarancji i poręczeń	2 756 279	2 262 964
	2 756 279	2 262 964
Inne z tytułu:		
— spraw sądowych przeciwko Echo Investment	6 846	611
	6 846	611
Razem	2 763 125	2 263 575

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

go z wystawionymi gwarancjami. Jednostki Grupy Kapitałowej Echo Investment mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat z tytułu wystawiania przez Spółkę gwarancji i poręczeń.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 31 grudnia 2022 r. w wysokości 2 389 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2021 r. — w wysokości 482 tys. zł.

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

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

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.
Echo Investment S.A.	City Space Sp. z o.o.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	2 703	22.11.2029	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6 listopada 2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	11 725	7.12.2031	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7 grudnia 2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	162 857	31.12.2026	Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Poręczenie wystawione w EUR.
Razem			178 515		

Poręczenia finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Plac Unii City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	1 547	4.07.2026	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.
Echo — Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k. oraz Dellia Investments — Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	11 499	Do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie sąsiedniego projektu, nie później niż do 7.12.2031 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy dobrosąsiedzkiej zawartej 7 grudnia 2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Human Office Polska Sp. z o.o.	100	1.08.2022	Poręczenie za zobowiązania spółki Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k. wynikające z umowy leasingu ruchomości.
Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	372 558	31.12.2026	Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Wystawione w EUR.
Pimech Invest Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa	1 230	30.03.2023	Poręczenie za prawidłowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy drogowej.
Razem		386 934		

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2022 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Human Office Polska Sp. z o.o.	100	1.09.2022	Poręczenie wynikające z umowy leasingu ruchomości.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	City Space Sp. z o.o.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	2 703	22.11.2029	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6 listopada 2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	162 857	31.12.2026	Poręczenie za szczególne zobowiązania dotyczące roszczeń związanych z projektem mieszkaniowym oraz hipotecznym wydzieleniem nieruchomości. Poręczenie wystawione w EUR.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	City Space Management Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	28	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5 września 2018 r.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	155	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I).
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	513	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	594	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis - Business House sp. z o.o.	612	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	618	31.07.2023	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	City Space Management Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	662	31.12.2023	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5 września 2018 r.
PKO BP S.A.	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	HiH Invest Real Estate GmbH	666	31.05.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	754	30.04.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30 września 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	785	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Barcarrota Sp. z o.o.	796	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	885	25.05.2023	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	962	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	985	21.12.2033	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	1 126	31.12.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12 czerwca 2018 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	1 307	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurową Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	1 318	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	2 028	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.	2 500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju III - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.k.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	3 613	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstuckesellschaft mbH & Co KG	3 715	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	3 863	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	5 000	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	5 762	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	5 929	11.03.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	7 973	31.12.2026	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8 442	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	8 668	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	10 120	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 115	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	16 768	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	24 835	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31 stycznia 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2023	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	26 000	18.09.2023	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez kupującego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.
Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Wentel Sp. z o.o.	26 000	2.10.2023	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez spółkę z grupy Student Depot z tytułu przedwstępnej umowy zakupu od grupy Echo Investment nieruchomości w Gdań- sku.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	A 19 Sp. z o.o.	28 139	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawar- tego 4 lipca 2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	33 186	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprze- daży budynku West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	46 899	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wy- stawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	51 589	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykona- nia zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	52 399	21.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprze- daży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	104 796	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprze- daży biurowców Face 2 Face. Gwarancja wystawiona w EUR.
Razem			531 297		

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	0	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30 lipca 2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16 czerwca 2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	6 232	6.10.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o.	9 159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schielego, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.
Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o.	EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.	17 905	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o.	EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.	19 095	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR."
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25 795	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	30 242	31.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzących w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	33 291	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	37 832	9.08.2028	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	40 801	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office - O3 Business Campus Sp. z o.o.	42 793	21.12.2026	"Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	44 639	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	82 498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	97 422	31.03.2030	"Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR."
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	102 897	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	103 221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	124 643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	179 242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o.	182 367	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.

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

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o.	200 486	5.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	302 747	22.10.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Face2Face. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.
Razem			2 046 467		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]			2 577 764		

Gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Q22 - Projekt Echo 128 Sp. z o.o. Sp.k.	IREEF — Stryków Prop-co Sp. z o.o.	-	31.05.2022	Gwarancja czynszowa związana ze sprzedażą biurowca Q22 w Warszawie. Gwarancja wystawiona w EUR. Kwota gwarancji jest aktualizowana wraz ze zmniejszaniem się wysokości zobowiązania.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	Wystawiona na rzecz Ventry Investments Sp. z o.o. Sp.k. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.)	41 968	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus I w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	ZAM - Projekt Echo 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Wystawiona na rzecz Emfold Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony Tryton Business Park Sp. z o.o.)	43 778	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Tryton w Gdańsku. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.)	18 727	21.12.2026	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris I w Łodzi. Zabezpieczeniem gwarancji budowlanej jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 Business Park Sp. z o.o.	25 297	26.04.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	40 014	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	-	28.05.2022	Gwarancja korporacyjna Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Gwarancja bezpośrednia Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Grupa Echo Sp. z o.o.	IB 14 FIZAN	82 220	24.05.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR. Po 24.05.2021 r. kwota maksymalnej odpowiedzialności ulegnie zmniejszeniu o 80 proc.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A. (poprzednio: Projekt 22 — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.)	A 19 Sp. z o.o.	27 596	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Symetris - Projekt Echo 131 Sp. z o.o. Sp.k.	wystawiona na rzecz Flaxton Investments Sp. z o.o. (obecnie podmiot uprawniony EPP Office — Symetris Business Park Sp. z o.o.)	17 560	31.08.2023	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca Symetris II w Łodzi. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN / GPF 3 FIZAN	105 430	31.03.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy programowej zawartej 31.08.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena — Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	36 000	30.06.2023	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miejsce w Warszawie.
PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27.03.2019 r.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	100 911	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	144	30.06.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	163 550	30.06.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	50 593	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Millennium S.A.	8 045	Do daty potwierdzenia przez project managera zakończenia realizacji wykończeń.	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Projekt 132 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Wystawiona na rzecz Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k. (obecnie uprawniony EPP Development 6 Sp. z o.o.)	2 174	30.06.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 04.06.2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r.
Echo Investment S.A.	Projekt 20 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Pekao S.A.	70 000	29.12.2023	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnienie wkładu własnego projektu biurowego Face2Face w Katowicach.

Gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	735	11.02.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus III w Krakowie. Częściowo wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Development 6 Sp. z o.o.	37 102	9.08.2028	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kraków - ZDM Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Echo Investment S.A.	143 City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Berea Sp. z o.o.	21	22.06.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	143 City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Berea Sp. z o.o.	112	29.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikające z umowy najmu zawartej 21.05.2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Aquarius City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	27	31.12.2022	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Aquarius City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Aquarius SR Sp. z o.o.	622	31.12.2022	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Echo Investment S.A.	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Tesco (Polska) Sp. z o.o.	Nie dotyczy	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca wykonanie zobowiązań dotyczących zapewnienia pierwszeństwa najmu powierzchni w nowym centrum handlowym i wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 30.07.2019 r. Ze względu na ustalenia biznesowe i prawne, gwarancja nie ma górnej granicy potencjalnej odpowiedzialności.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	1 247	31.12.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	City space Management Sp. z o.o.	DH Supersam Katowice Sp. z o.o. Sp.k.	385	31.12.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Sagittarius - Projekt Echo 113 Sp. z o.o. Sp.k.	Warburg-HiH Invest Real Estate GmbH	982	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowej. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Nobilis City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis - Business House sp. z o.o.	600	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 — Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	39 000	31.12.2026	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu.

Gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 — Corn-wall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	19 984	31.12.2029	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16.06.2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28 609	31.01.2024	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	48 968	Późniejsza z dat: 11.09.2022 r. lub data zwrotu VAT z urzędu do kupującego.	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a także z umowy dodatkowej. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	5 814	11.03.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	26 000	Najpóźniej 6 miesięcy od daty końcowej zgodnie z umową przedwstępną.	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez kupującego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.
Echo Investment S.A.	Projekt 146 - CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.k.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	722	29.04.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Park Rozwoju - Projekt Echo 112 Sp. z o.o. Sp.k.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j. Sp.k.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Wentel Sp. z o.o.	26 000	Najpóźniej 6 miesięcy od daty końcowej zgodnie z umową przedwstępną.	Gwarancja warunkowa zabezpieczająca zwrot zaliczki wpłaconej przez spółkę z grupy Student Depot z tytułu przedwstępnej umowy zakupu od grupy Echo Investment nieruchomości w Gdańsku.
Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2022	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

Gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań re-prezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3 384	31.07.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	178 848	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	16 442	Wcześniejsza z dat: 05.11.2031 r. lub data przekazania powierzchni biurowych najemcom i zapłata przez nich pierwszych płatności wynikających z umowy najmu oraz dostarczenie odpowiedniego zabezpieczenia.	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	3 543	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	200 486	5.08.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
PKO BP S.A. (na zlecenie Echo Investment S.A.)	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	616	9.07.2022	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek.
Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. (na zlecenie i z limitu Echo Investment S.A.)	Galeria Nova — Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Aparator Powogaz S.A.	21 500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel 2 PH5 Sp. z o.o.	51 388	31.11.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe, wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel 2 PH5 Sp. z o.o.	6 591	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel 2 PH5 Sp. z o.o.	3 789	21.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel 2 PH5 Sp. z o.o.	124 643	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.
Echo Investment S.A.	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	833	31.12.2022	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2022	Gwarancja zapłaty związana z porozumieniem dotyczącym zasad realizacji inwestycji drogowej.
Santander Bank Polska S.A. (w ramach limitu kredytowego Echo Investment S.A.)	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2022	Gwarancja zapłaty związana z porozumieniem dotyczącym zasad realizacji inwestycji drogowej.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	8 279	30.11.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	9 159	30.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Razem			1 666 246		

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office O3 Business Campus Sp. z o.o.	-	28.05.2022	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą O3 Business Campus II w Krakowie. Gwarancja częściowo wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Berea Sp. z o.o.	22	31.03.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikające z umowy najmu zawartej 21 maja 2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	28	31.12.2023	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5 września 2018 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	142 - City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Berea Sp. z o.o.	114	31.03.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikające z umowy najmu zawartej 21 maja 2019 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. - biuro finansowania handlu	Echo Investment S.A.	Gmina Miejska Kraków	282	10.05.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Przedłużenie	PKO BP S.A.	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	618	31.07.2023	Należyte wykonanie warunków umowy najmu, które w szczególności obejmują zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	PKO S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	662	31.12.2023	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5 września 2018 r.
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	695	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Urząd Miasta Katowice	758	20.01.2022	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16 czerwca 2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Udzielenie	Santander Bank Polska S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Miasto Katowice	758	10.05.2023	Zabezpieczenie z tytułu rękojmi i gwarancji jakości za zobowiązania wynikające z zawartej 16 czerwca 2016 r. umowy dotyczącej realizacji inwestycji drogowej.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 146 - CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.k.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	783	30.04.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30 września 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A.	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Miasto Łódź	796	18.10.2023	Gwarancja zapłaty dotycząca zasad realizacji inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi 3KDD projektowanej na odcinku od ul. Tymienieckiego do ul. Milionowej w Łodzi.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	962	25.05.2023	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	1 023	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	City Space Management Sp. z o.o.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	1 307	31.12.2023	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12 June 2018 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 132 - City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. Sp.k.	2 217	30.06.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 04 June 2019 r. Zmienione aneksem z dnia 22 maja 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z umową nr 4/WIR/2022 z dnia 6 kwietnia 2022 r., dotyczącą budowy drogi gminnej 2 KDD, zawartą pomiędzy Zobowiązanym a Beneficjentem.
Wygaśnięcie	Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu	3 384	31.07.2022	Gwarancja należytego wykonania umowy.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo - Nowy Mokrów Sp. z o.o. Sp. k.	Miasto Stołeczne Warszawa	5 000	30.04.2029	Gwarancja zwrotu odszkodowania uwzględniająca roszczenia dotyczące działki 11/19 przy ul. Chłodnej.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	5 260	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Udzielenie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 sp. z o.o.	6 232	6.10.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.
Wygaśnięcie	PKO BP S.A. - biuro finansowania handlu	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	6 450	20.05.2022	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości zawartej 27 marca 2019 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	7 054	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	7 973	31.12.2026	Zabezpieczenie pokrycia dodatkowych kwot wynikających z wakacji czynszowych zaakceptowanych umów najmu dla zapewnienia wymaganego DSCR. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Millennium S.A.	8 045	31.01.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego West 4 Business Hub we Wrocławiu.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	9 181	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja wystawiona w EUR.

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	12 580	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	13 296	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Metropolis — Projekt Echo 121 Sp. z o.o. S.K.A.	Giant Sp. z o.o.	17 000	30.05.2022	Zabezpieczenie zapłaty kwoty gwarancyjnej oraz kary umownej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 marca 2022 r.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	21 159	30.06.2022	Gwarancja zabezpieczająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu oraz finansowania okresów beczynszowych umów najmu powierzchni projektu biurowego Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Apator Sp. z o.o.	21 500	31.12.2022	Gwarancja zapłaty całości należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w Poznaniu.
Przedłużenie	Santander Bank Polska S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2023	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Fujitsu Technology Solutions Sp. z o.o.	25 787	1.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Projekt Echo 130 Sp. z o.o. jako wynajmującego z tytułu kar umownych wynikających z umowy najmu z dnia 31 stycznia 2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	28 609	30.06.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekroczenie kosztów realizacji projektu biurowego w ramach kompleksu Fuzja CDJ. Wystawiona w PLN
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	31 402	31.12.2023	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Fuzja CDJ wchodzącego w skład kompleksu Fuzja. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	34 458	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub Faza I. Gwarancja wystawiona w EUR.

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

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grund- stücksgesellscha- ft mbH & Co. KG	34 568	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwa- rancja wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena - Projekt Echo 122 Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	36 000	30.06.2022	Zabezpieczenie przekroczenia kosztów realizacji projektu biurowego Moje Miej- sce w Warszawie.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	39 000	30.06.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekrocze- nie kosztów realizacji oraz utrzymania niewynajętej powierzchni projektu biuro- wego Midpoint 71 we Wrocławiu.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	46 899	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Echo - Arena Sp. o.o.	PKO BP S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Dellia Investments - Projekt Echo 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grund- stücksgesellscha- ft mbH & Co. KG	49 932	11.09.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, a tak- że z umowy dodatkowej. Gwarancja wystawiona w EUR i PLN.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Bank Pekao S.A.	70 000	29.07.2022	Gwarancja zabezpieczająca przekrocze- nie kosztów realizacji, pokrycie odsetek na minimalnym poziomie oraz zapewnie- nie wkładu własnego projektu biurowe- go Face2Face w Katowicach.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	82 498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub Faza I.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	101 159	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczają- ca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grund- stücksgesellscha- ft mbH & Co. KG	103 221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Invest- ments Sp. z o.o.	104 796	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.
Wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Rosehill Investments Sp. z o.o.	IB 6 FIZAN w li- kwidacji	111 628	31.03.2022	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy pro- gramowej zawartej 31 sierpnia 2017 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	179 242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczają- ca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Invest- ments Sp. z o.o.	302 747	22.10.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Face2Face. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.

Noty objaśniające do jednostkowego rachunku zysków i strat

NOTA 19A

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

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Przychody z tytułu umów z klientami	338 055	434 534
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	21 655	270 336
Usługi realizacji inwestycji	75 724	69 330
Od jednostek powiązanych:	75 724	69 279
— od jednostek zależnych	51 028	48 883
— od jednostek współkontrolowanych	24 696	20 396
Sprzedaż działek	169 289	39 610
Od jednostek powiązanych:	169 289	39 610
— od jednostek współkontrolowanych	-	9 139
— od jednostek zależnych	169 289	30 471
Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	2 156	2 837
Od jednostek powiązanych:	2 156	2 837
— od jednostek zależnych	2 156	2 837
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	69 231	52 421
Od jednostek powiązanych:	59 909	46 142
— od jednostek zależnych	58 095	44 158
— od jednostek współkontrolowanych	1 814	1 935
— od kluczowego personelu	-	49
Przychody z tytułu najmu	15 680	3 188
Usługi najmu	15 680	3 188
Od jednostek powiązanych:	1 130	116
— od jednostek zależnych	1 130	116
Przychody ze sprzedaży razem	353 735	437 722
Od jednostek powiązanych:	308 208	157 984
— od jednostek zależnych	281 698	126 465
— od jednostek współkontrolowanych	26 510	31 470
— od kluczowego personelu	-	49

Spółka nie zawierała umów z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych

transakcji z jednostkami powiązanymi realizowane w 2022 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

Otrzymane krótkoterminowe zaliczki [tys. PLN]

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

Przychody związane z działalnością deweloperską — sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili

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

Otrzymane krótkoterminowe zaliczki [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 9A)	13 671	83 253
— stan na początek okresu		
Zwiększenia — wpłaty	7 989	200 754
Ujęte jako przychody w okresie	(21 655)	(270 336)
— w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(13 671)	(83 253)
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 9A)	5	13 671
— stan na koniec okresu		

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. wynosi 3 635 tys. zł, z czego do dnia bilansowego

Spółka otrzymała zaliczki w kwocie 5 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości zwią- zanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	projekt zakończony	69 371	-	-
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	projekt zakończony	40 729	-	-
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 249	941	-
Grota - Roweckiego 111 etap III	projekt zakończony	16 215	-	-
Nasze Jeżyce, Poznań	projekt zakończony	57 997	66	-
Nasze Jeżyce II, Poznań	projekt zakończony	64 554	25	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 937	2 558	-
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 750	35	-
pozostałe projekty		11	11	5
Razem		440 812	3 635	5

Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości zwią- zanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Osiedle Bonarka Living I, Kraków	projekt zakończony	69 520	9 275	5 567
Osiedle Jarzębinowe VII, Łódź	projekt zakończony	37 015	-	-
Osiedle Jarzębinowe VIII, Łódź	projekt zakończony	40 807	6 682	5 632
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 254	941	-
Grota - Roweckiego 111 etap III	projekt zakończony	16 232	44	-
Nasze Jeżyce, Poznań	projekt zakończony	57 997	66	-
Nasze Jeżyce II, Poznań	projekt zakończony	64 554	355	222
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	116 862	2 782	-
Ogrody Graua, Wrocław	projekt zakończony	44 869	5 087	2 059
pozostałe projekty		191	191	191
Razem		478 301	25 423	13 671

Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Spółka świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, w większości jednostki zależne. W ramach swych obowiązków Spółka podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór i koordynację robót budowlanych oraz obsługę klientów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Spółce miesięcznie. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 10).

Pozostałe przychody osiągnięte przez Spółkę

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych, z których większość realizowana jest na rzecz podmiotów powiązanych w ramach działalności holdingowej Echo Investment S.A.. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. dla pewnych umów — w momencie zakończenia danego rodzaju usługi (np. podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków usługi realizowane są w okresach miesięcznych i tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Spółka ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego, co skutkuje faktem, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 10).

NOTA 19C

Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Kraj	353 735	437 722
— w tym: od jednostek powiązanych	308 208	157 984
Zagranica	-	-
— w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	353 735	437 722
— w tym: od jednostek powiązanych	308 208	157 984

NOTA 19D

Przychody ze sprzedaży — subleasing [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Usługi najmu	5 849	785
Przychody z usług najmu razem	5 849	785

Koszty operacyjne według rodzaju [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Amortyzacja	10 024	9 806
Zużycie materiałów i energii	6 491	232 275
Usługi obce w tym:	106 217	193 166
— budowlane	20 105	121 563
— doradcze	25 563	20 598
— najmu	11 491	1 394
— koszty sprzedaży	4 275	5 964
Podatki i opłaty	5 339	2 947
Wynagrodzenia	56 394	53 522
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 174	10 727
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu) w tym:	7 688	6 752
— podróże służbowe	1 109	1 109
— inne	6 579	5 643
Koszty według rodzaju razem	203 327	509 195
Zmiana stanu zapasów produktów	149 487	(58 678)
Koszty administracyjne związane z projektami*	(22 844)	(14 900)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(18 698)	(19 583)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(73 599)	(87 640)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	237 673	328 394

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

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Rozwiązane rezerwy	-	1 448
— na przewidywane koszty	-	1 448
Pozostałe, w tym:	8 284	936
— kary umowne i odszkodowania	-	32
— zysk ze sprzedaży wierzytelności	94	621
— przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	8 190	283
Odsetki z tytułu pożyczek i obligacji	84 016	48 304
Od jednostek powiązanych, w tym:	83 984	48 304
— od jednostek zależnych	70 391	37 670
— od jednostek współkontrolowanych	13 593	10 634
Odpis na pożyczkach i obligacjach	6 399	24 766
— pożyczek i obligacji	6 399	24 766
Pozostałe odsetki	523	1
Od pozostałych jednostek	523	1
Zysk ze zbycia udziałów	6 612	6 206
Pozostałe przychody operacyjne razem	105 834	81 661

NOTA 21B

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

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Od jednostek powiązanych, w tym:	177 982	54 554
— od jednostek zależnych	177 982	54 554
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	177 982	54 554

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

i obligacji. W poprzednich okresach Spółka dokonała odpisu na 31 grudnia 2021 r. jego wysokość wyniosła 29,6 mln zł., natomiast na 31 grudnia 2022 r. wynosi 23,2 mln zł.

NOTA 21C

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Utworzone rezerwy	4 525	468
- na przewidywane koszty	4 073	-
- z tytułu należności	452	468
Pozostałe, w tym:	1 917	600
- darowizny	1 207	407
- kary umowne	83	-
- pozostałe	627	193
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	24 148	18 438
- udziałów	24 148	18 438
Razem	30 590	19 506

NOTA 22A

Przychody finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Pozostałe odsetki		
— od pozostałych jednostek	9	3
Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	9	3

NOTA 22B

Inne przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zysk z wykorzystania IRS	7 268	-
Aktualizacja pochodnych instrumentów finansowych	-	13 575
Pozostałe	740	-
Inne przychody finansowe razem	8 008	13 575

NOTA 22C

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek		
— dla jednostek powiązanych	13 123	7 190
— dla jednostek zależnych	13 123	7 190
— dla innych jednostek	133 011	67 788
	146 134	74 978
Pozostałe odsetki		
— dla innych jednostek	7	32
	7	32
Od leasingu		
— dla innych jednostek	3 930	1 666
	3 930	1 666
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	150 071	76 676

Na 31 grudnia 2022 r. nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego, a na 31 grudnia 2021 r. kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych do

wartości zapasów wyniosła 472 tys. zł (stopa kapitalizacji 1,25 proc.)

NOTA 22D

Inne koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Ujemne różnice kursowe	1 906	201
- zrealizowane	(54)	(6 529)
- niezrealizowane	1 960	6 730
Strata z zamknięcia - opcje na kursie walut	-	785
- IRS	-	785
Pozostałe, w tym:	9 898	8 728
- prowizje	9 898	4 266
- inne	-	4 462
- likwidacja spółek	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	577	-
- IRS	577	-
Inne koszty finansowe razem	12 381	9 714

NOTA 23A

Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Zysk brutto	99 712	32 435
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	18 945	6 163
Otrzymane dywidendy	(24 605)	(8 740)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	(9 212)	(1 626)
Obciążenie podatkowe spółki, względem wyników zależnych spółek komandytowych	-	135
Koszty reprezentacji oraz inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku	14 494	9 693
Rezerwa na przewidywane koszty	774	(655)
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą	4 588	1 868
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(869)	(2 329)
Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)	(4 611)	-
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	(4)	84
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(500)	4 593

NOTA 23B

Podatek dochodowy odroczony — termin realizacji [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	20 322	18 702
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(218)	3 318
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(7 709)	(5 343)
Razem	12 396	16 677

NOTA 23C

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

	31.12.2022	31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy		
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	3 554	11 906
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	226	(4 455)
Odroczony podatek dochodowy		
- związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(4 280)	(2 858)
Razem	(500)	4 593

Podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 15 czerwca 2022 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2021 r. zysku. Zysk netto w wysokości 27,8 mln zł, powiększony o kwotę 153,7 mln zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego — co stanowi łącznie 182 mln zł — został

przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,44 zł. Kwota 90,8 mln zł, tj. 0,22 zł na jedną akcję, została wypłacona 28 grudnia 2021 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy. Pozostała część dywidendy została wypłacona 26 lipca 2022 r.

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

NOTA 25A

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

	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2021- 31.12.2021
Stan na początek okresu, w tym	74 239	107 437
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	74 239	107 437
Stan na koniec okresu	116 073	74 239
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	116 073	74 239

Dodatkowe objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

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

- płatności pieniężne głównej części wraz z odsetkami,

Natomiast w ramach działalności operacyjnej klasyfikuje:

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

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	Pozostałe zobowiązania — w tym dywidenda
Stan na 1 stycznia 2022 r.	2 094 611	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	225 822	-
- wydatki	(612 954)	(90 792)
Zmiany niepieniężne	171 932	90 792
- naliczone odsetki	29 026	-
- kompensata obligacji	160 000	-
- kompensata pożyczek	(23 358)	-
- wycena różnic kursowych	6 806	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	11 209	-
- dywidenda wypłacona		90 792
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	7 906	-
- z tytułu umów leasingu	(25 954)	-
- rozliczane prowizje	6 297	-
Stan na 31 grudnia 2022 r.	1 879 411	-

Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]

	Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	Pozostałe zobowiązania — w tym dywidenda
Stan na 1 stycznia 2021 r.	1 712 510	-
Przepływy finansowe		
- wpływy	745 009	-
- wydatki	(776 086)	(193 965)
Zmiany niepieniężne	272 832	193 965
- naliczone odsetki	73 952	-
- kompensata obligacji	188 000	-
- wycena różnic kursowych	(8 302)	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	6 246	-
- dywidenda wypłacona	-	193 965
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	785	-
- z tytułu umów leasingu	9 704	-
- wydatki	2 447	-
Stan na 31 grudnia 2021 r.	1 954 265	-

Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

			Wartość bilansowa	
Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Aktywa finansowe				
Długoterminowe i krótkoterminowe aktywa finansowe			64 157	106 222
Obligacje	5	zamortyzowany koszt	64 157	106 222
Pożyczki i należności			1 178 872	1 468 126
Pożyczki długoterminowe	6	zamortyzowany koszt	502 672	1 379 100
Pożyczki krótkoterminowe	11	zamortyzowany koszt	567 908	262
Należności handlowe	10	zamortyzowany koszt	43 495	29 189
Leasing	8, 10	zamortyzowany koszt	38 546	40 653
Pochodne instrumenty finansowe	6	wartość godziwa	26 251	18 922
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			116 073	76 643
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	-	2 404
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	116 073	74 239
Zobowiązania finansowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe			1 899 547	3 363 055
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14, 16	zamortyzowany koszt	1 404 500	1 710 003
Zobowiązania handlowe	15	zamortyzowany koszt	20 137	179 920
Pożyczki	14, 16	zamortyzowany koszt	208 489	1 168 209
Kredyty	14, 16		155 399	164 577
Leasing	14, 16	zamortyzowany koszt	96 146	133 376
Pochodne instrumenty finansowe	15	wartość godziwa	14 876	6 970

MSSF 9, który zastąpił MSR 39, definiuje trzy kategorie aktywów finansowych - w zależności od modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki przepływów pieniężnych wynikających z umowy:

- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu według amortyzowanego kosztu — jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek,
- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody — jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek,

- aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

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

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR.

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 1 stycznia 2021 r. wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpie-

czeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR - WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że

zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2024 r., przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023 r., które określi terminy zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 r. Zarząd monitoruje wprowadzone zmiany i na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego nie jest w stanie jednoznacznie określić wpływu reformy.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej [tys. PLN]

Instrumenty zmiennoprocentowe	Na 31.12.2022	Na 31.12.2020
Aktywa finansowe	180 230	182 865
Zobowiązania finansowe	1 768 388	3 042 789
Razem netto	(1 588 158)	(2 859 924)

CZĘŚĆ 3

Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki



Fot. Lobby w biurowcu Brain Park w Krakowie

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

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2022 r.:

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Opublikowane w maju 2020 r. zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Koncepcyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsięwzięć.

Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Regulują kwestię kosztów wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych i kwot otrzymanych ze sprzedaży pozycji wytworzonych w trakcie ich testowania. Zmieniony standard wymaga, aby ująć przychody ze sprzedaży produkcji testowej i związane z nimi koszty w sprawozdaniu z zysków lub strat, eliminując możliwość korekty wartości wybudowanych środków trwałych o te kwoty.

Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Dostarczają wyjaśnień, które koszty należy uwzględnić przy ocenie, czy umowa będzie przynosiła straty i stanowi umowę rodzącą obciążenia.

Roczny program poprawek do MSSF 2018 — 2020

„Roczny program poprawek do MSSF 2018-2020” wprowadza zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2022 r.

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

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 r., natomiast zmiany do MSSF 17 opublikowano 25 czerwca 2020 r. Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. Nowy standard zasadniczo zmienia rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi; niemniej jednak zakres standardu nie jest ograniczony jedynie do firm ubezpieczeniowych, a umowy zawierane przez podmioty inne niż firmy ubezpieczeniowe mogą także zawierać element spełniający definicję umowy ubezpieczeniowej (jak zdefiniowano w MSSF 17).

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce

Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości.

(Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.)

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

W 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunko-

wych i korygowanie błędów” w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.

(Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.)

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Zmiany do MSR 12 precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczone od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy ujęcie równych kwot aktywa i zobowiązania dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) pozostające bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia (ang. initial recognition exemption), które mówi, że nie ujmuje się sald podatku odroczonego, jeśli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy na moment tego ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie rozpoznaje składnik aktywów i równoznaczny składnik zobowiązań i każdy z nich tworzy różnice przejściowe.

(Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.)

Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Zmiana dotyczy wymogów przejściowych w związku z zastosowaniem po raz pierwszy MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Celem zmiany jest zapewnienie użyteczności informacji finansowych dla inwestorów w okresie pierwszego zastosowania nowego standardu wprowadzając określone uproszczenia w odniesieniu do prezentacji danych porównawczych. Zmiana dotyczy wyłącznie zastosowania nowego standardu MSSF 17 i nie ma wpływu na żadne inne wymogi zawarte w MSSF 17.

Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 „Leasing” uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny obowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmo-

wać zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie.

(Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2024 r.)

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

W 2020 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie).

(Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie.)

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów. Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wnie- sienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełnia-

Spółka udziela gwarancji dobrego wykonania, które mogą chodzić w zakres MSSF 17. Zarząd jest w trakcie analizy i oceny potencjalnych zmian traktowaniu tych gwarancji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

ją definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

(Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.)

Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie pozostałych standardów i interpretacji będzie wpływać na jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę politykę rachunkowości.

Podstawowe zasady rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

Stawki Amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

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

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

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

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

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka jako leasingodawca

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

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

Subleasing

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

Subleasing Spółka klasyfikuje następująco:

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

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

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

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

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

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

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

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

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

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

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

Zapasy

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

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta określana jest wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów, ujętych w okresie jako zmniejszenie kosztu wykazywane są w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny sprzedaży.

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

Należności

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

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

Pożyczki udzielone

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych (‘ECL’)

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

Należności handlowe

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

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

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

Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

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

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

Umowy gwarancji finansowych

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

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

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

Gwarancje dobrego wykonania

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Kapitały własne

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

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki.

Rezerwy

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Transakcje walutowe

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

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Sprawozdawczość według segmentów

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

Zysk netto na akcję

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

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

Przychody operacyjne

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

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

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

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

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

Koszt własny sprzedaży

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

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

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

Koszty administracyjne związane z realizacją projektów

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia

podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Zapasy

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

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

Leasing

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

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

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2022 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Ryzyko cenowe

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

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

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

Ryzyko stóp procentowych — udzielonych pożyczek [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Stan udzielonych pożyczek	1 070 580	1 379 362
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	80 354	40 765
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowany wpływ zmiany stóp procentowych na przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	10 706	13 794
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	10 706	13 794
Podatek dochodowy	2 034	2 621
Razem: wpływ na wynik netto okresu	8 672	11 173

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, w których oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR powiększony o marżę. Gdyby na 31 grudnia 2022 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od

obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 8 672 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 404 500	1 457 376
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	(116 448)	(62 377)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	14 045	14 574
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	14 045	14 574
Podatek dochodowy	2 669	2 769
Razem: wpływ na wynik netto okresu	11 376	11 805

Ryzyko stóp procentowych — środków pieniężnych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Stan środków pieniężnych	116 073	76 643
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	523	1
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	1 161	766
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	1 161	766
Podatek dochodowy	221	146
Razem: wpływ na wynik netto okresu	939	620

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

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Stan zobowiązań z tytułu kredytów	155 399	164 577
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(6 580)	(2 460)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Szacowane koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	1 554	1 646
Razem: wpływ na wynik brutto okresu	1 554	1 646
Podatek dochodowy	295	313
Razem: wpływ na wynik netto okresu	1 259	1 333

Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała innych istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano, jako nieistot-

ne i nie dokonywano analizy wrażliwości innych pozycji bilansowych na zmiany kursów walut.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumen-

tów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Specyfika działalności Spółki w obszarze sprzedaży powierzchni mieszkaniowych, najmu oraz świadczenia usług sprawia, że Spółka nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe.

Na 31 grudnia 2022 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług, stosując macierz rezerw opracowaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach przeterminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

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

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

Odpis na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,00%	22 283	27
1-30 dni	0,00%	4 208	-
31-90 dni	5,80%	1 268	72
91-360 dni	17,43%	1 137	195
>361 dni	91,47%	2 944	2 357

Na 31 grudnia 2022 r. Spółka posiada 62 000 tys. zł brutto objętych obligacji, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 1 według MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące obligacji w koszyku 1 w wysokości 34 tys. zł (na 31 grudnia 2021 r. 11 tys. zł).

Na 31 grudnia 2022 r. Spółka posiada 948 863 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 1 według MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 1 w wysokości 2 943 tys. zł na 31 grudnia 2022 r. (na 31 grudnia 2021 r. 1 481 tys. zł).

Dodatkowo na 31 grudnia 2022 r. Spółka posiada 20 898 tys. zł brutto udzielonych pożyczek (na 31 grudnia 2021 r. 24 906 tys. zł), które zostały zaklasyfikowane do koszyka

3. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 3 w wysokości 20 235 tys. zł (na 31 grudnia 2021 r. 15 307 tys. zł).

Dodatkowo Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, a w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach Spółka korzysta z usług renomowanych jednostek.

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

Instytucje finansowe, z których korzysta Spółka posiadają ratingi zewnętrzne

rating wg Fitch Issuer Default Ratings	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych [tys. PLN]
A+	15 279
BB	509
BBB-	100 286
	116 073

Ryzyko utraty płynności

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

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

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

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe. Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. i na 31 grudnia 2021 r.:

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

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty	Pożyczki	Pochodne instrumenty finansowe
Do 1 roku	2 637 043	300 539	139 157	6 689	155 399	150 913	14 876
1—3 lata	-	804 177	-	11 321	-	57 576	-
3—5 lat	-	301 636	-	6 597	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-	80 295	-	-	-
Razem	2637043	1 406 352	139 157	104 902	155 399	208 489	14 876

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

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty	Pożyczki	Pochodne instrumenty finansowe
Do 1 roku	2 262 964	351 028	46 481	13 876	164 577	105 691	-
1—3 lata	-	764 900	-	26 204	-	219 689	6 970
3—5 lat	-	347 849	-	20 829	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-	124 307	-	-	-
Razem	2 262 964	1 463 777	46 481	185 216	164 577	325 380	6 970

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2022 r. i na 31 grudnia 2021 r. była zgodna z celami Spółki.

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

Wskaźniki zadłużenia [tys. PLN]

	Nota	na 31.12.2022	na 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	14,16	1 768 388	1 954 265
Zobowiązania z tytułu dywidendy	15	90 792	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	14, 15	96 146	133 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	(116 073)	(76 643)
Zadłużenie netto		1 839 253	2 010 998
Kapitał własny razem		1 071 311	1 152 684
Kapitał ogółem		2 910 564	3 163 682
Wskaźnik zadłużenia		63,19%	63,57%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2022 r. i na 31 grudnia 2021 r. była zgodna z celami Spółki.

Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

W związku z przyjętym przez grupę Echo Investment S.A. modelem realizacji każdego centrum handlowego, budynku biurowego oraz wybranych projektów mieszkaniowych

przez odrębny podmiot zależny, duża liczba transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.

Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w 2022 r. [tys. PLN]

Przedmiot umowy — zobowiązanie Echo Investment S.A.	Kontrahent — inwestor	Wartość transakcji
Sprzedaż nieruchomości Empark	Perth Sp. z o.o.	101 504
Sprzedaż nieruchomości Empark	Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o.o.	65 198
Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	10 402
Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	9 723
Współpraca strategiczna	Archicom S.A.	9 404
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Midpoint 71 - Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	6 201
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Echo - Arena Sp. z o.o.	4 946
Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	4 695
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt 12 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	3 764
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	3 696
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Echo - Arena Sp. z o.o.	3 502
Pośrednictwo sprzedaży nieruchomości	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	3 456
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	3 440
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	3 301
Wsparcie procesu deweloperskiego	M2 Biuro Sp. z o.o.	2 981
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt Echo 139 Sp. z o.o.	2 915
Wsparcie procesu deweloperskiego	Student Depot Kraków Sp. z o.o.	2 804
Wsparcie procesu deweloperskiego	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	2 786
Zarządzanie w fazie przygotowania i realizacji inwestycji	5th Inwestycje 8 Sp. z o.o.	2 270
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Elektrownia Re Sp. z o.o.	2 168
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt Echo 130 Sp. z o.o.	2 103
Zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Duże Naramowice - Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	2 128

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 31 grudnia 2022 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	281 698	22 194	863 062	27 638	72 452
— handlowe	281 698	22 194	32 898	175	-
— pożyczki	-	-	766 007	27 429	57 576
— obligacje	-	-	64 157	34	-
— zaliczki	-	-	-	-	-
— rezerwa opcyjnej z tyt bonusu opatego na akcjach	-	-	-	-	14 876
Jednostki współkontrolowane	26 510	2	311 865	2 322	-
— handlowe	26 510	2	7 880	2 322	-
— pożyczki	-	-	303 985	-	-
Udziałowcy	-	18 540	-	-	-
— handlowe	-	18 540	-	-	-
Zarząd Spółki	-	-	-	-	4 330
— handlowe	-	-	-	-	-
— program motywacyjny	-	-	-	-	4 330
Razem	308 208	40 736	1 174 927	29 960	76 782

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązаныmi na 31 grudnia 2022 r. — jego wartość wyniosła 29 960 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 31 grudnia 2021 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	126 465	17 491	1 217 471	29 612	509 612
— handlowe	126 465	17 491	16 286	2	4 081
— pożyczki	-	-	1 094 963	26 075	332 312
— obligacje	-	-	106 222	3 535	-
— zaliczki*	-	-	-	-	166 249
— rezerwa opcyjnej z tyt bonusu opatego na akcjach	-	-	-	-	6 970
Jednostki współkontrolowane	31 470	3 340	11 098	-	-
— handlowe	31 470	3 340	11 098	-	-
Właściciele	-	17 595	-	-	1 899
— handlowe	-	17 595	-	-	1 899
Zarząd Spółki	49	-	-	-	9 059
— handlowe	49	-	-	-	-
— program motywacyjny	-	-	-	-	9 059
Razem	157 984	38 426	1 228 569	29 612	520 570

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

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie zarządu wypłacone w danym roku [PLN]

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

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

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

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

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

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

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

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

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

Na 31 grudnia 2022 r. Spółka rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 4 330 mln zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w 2022 r. wpłynęła na zwiększenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 4 729 mln zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wypłacone w danym roku [PLN]

	2022			2021		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg	240 000	-	-	240 000	-	-
Tibor Veres	84 000	-	-	84 000	-	-
Margaret Dezse	180 000	-	-	180 000	-	-
Maciej Dyjas	60 000	-	-	60 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	180 000	-	-	180 000	-	-
Péter Kocsis	60 000	-	-	60 000	-	-
Bence Sass	60 000	-	-	60 000	-	-
Nebil Senman	60 000	-	-	60 000	-	-
Razem	924 000	-	-	924 000	-	-

Umowy z firmą audytorską

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

Zarząd Echo Investment S.A. informuje, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z przepisami polskiego prawa, w tym na podstawie obowiązującej polityki i procedury wyboru i firmy audytorskiej [uchwalonej przez Komitet Audytu w dniu 23 marca 2018 roku]. Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego spra-

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

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

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

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy

Kielce, 28 marca 2023 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Oświadczenie Zarządu



Fot. CitySpace w biurowcu Rondo1 w Warszawie

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za 2022 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 28 marca 2023 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment