


I półrocze

2024

Raport finansowy
Spółki i Grupy
Echo Investment



 Kompleks biurowo-mieszaniowy Wita, Kraków

ECHO
investment



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	6
---	---

CZĘŚĆ 1 9

Sprawozdanie Zarządu 9

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	10
	Zarząd	11
	Rada Nadzorcza	12
1.2	Strategia Rentownego Wzrostu	13
1.3	Model biznesowy	15
1.4	Wybrane dane finansowe Grupy	16
1.5	Segmenty Grupy	17
1.6	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	22
1.7	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	24
1.8	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2024 r.	25
1.9	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	38
1.10	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	41
1.11	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	47
1.12	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	50
1.13	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	55
1.14	Portfel nieruchomości	58
1.15	Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2024 r. — zakupy nieruchomości	73
1.16	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2024 r.	75
1.17	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	78
1.18	Polityka dywidendowa i dywidenda	81
1.19	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	83
1.20	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	88
1.21	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	90
1.22	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	92
1.23	Jak zarządzamy ryzykiem	95

CZĘŚĆ 2	100
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2024 r.	100
Noty objaśniające	109
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy	147
2.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy	148
2.2 Grupa Echo Investment	149
2.3 Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy	151
2.4 Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.	161
2.5 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	162
2.6 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	164
CZĘŚĆ 3	165
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2024 r.	165
Noty objaśniające	173
Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki	212
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki	213
3.2 Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi	214
3.3 Metody ustalania wyniku finansowego	216
3.4 Szacunki Zarządu Spółki	216
3.5 Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.	217
3.6 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	218
3.7 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	220
CZĘŚĆ 4	221
Oświadczenie Zarządu	221
Kontakt	224



List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością przekazuję w Państwa ręce raport finansowy Grupy Echo Investment za pierwsze półrocze 2024 r. To okres, w którym pomimo zmiennego otoczenia makroekonomicznego wpływającego na wycenę nieruchomości i zachowania konsumentów, wzmacnialiśmy pozycję Grupy w kluczowych sektorach rynku. Rozszerzyliśmy też działalność na segment prywatnych akademików, w którym dostrzegamy duży potencjał i alternatywne źródło solidnych zysków. Łączna wartość aktywów Grupy na koniec czerwca br. wyniosła ponad 6,5 mld złotych, a wypracowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej przekroczył 15 mln zł.

W pierwszym półroczu Grupa odnotowała bardzo dobre wyniki sprzedaży mieszkań pod szyldem Archicomu — 882 lokale, co oznacza wzrost o blisko 10% w porównaniu z analogicznym okresem rok temu. Klientom przekazaliśmy 480 mieszkań. Rynek mieszkaniowy postrzegamy jako stabilny z potencjałem do dalszych wzrostów, co pozwoli nam osiągnąć założony długoterminowy cel, jakim jest sprzedaż 4 tys. mieszkań rocznie. Przewidujemy, że do końca 2024 r. liczba ta osiągnie poziom 2,6 tys.

Rozwój Resi4Rent i pierwsze projekty StudentSpace w drodze

Portfel platformy Resi4Rent powiększył się w pierwszym półroczu do 4,4 tys. gotowych mieszkań na wynajem w 15 lokalizacjach — to największy podmiot na rynku PRS w Polsce. Do końca br. będziemy posiadać ponad 6,2 tys. działających mieszkań tego typu oraz kolejne 4 tys. w budowie.

W pierwszym półroczu szczególny nacisk położyliśmy na uruchomienie nowej platformy prywatnych domów studenckich StudentSpace - wspólnego przedsięwzięcia z Signal Capital Partners oraz Griffin Capital Partners. Już po zakończeniu okresu sprawozdawczego, rozpoczęliśmy budowę dwóch pierwszych akademików w Krakowie z 1,2 tys. łóżek. Docelowo pod marką StudentSpace zrealizujemy miejsca do odpoczynku i nauki dla około 5 tys. studentów w największych ośrodkach akademickich w kraju.

Kluczowe projekty zgodnie z harmonogramem

W ramach Grupy Echo-Archicom realizujemy obecnie ponad 4,4 tys. mieszkań na sprzedaż, z czego budowa ponad 1,7 tys. wystartowała w pierwszym półroczu. Kolejne 2,3 tys. lokali zaczniemy budować do końca br.

W Warszawie zgodnie z planem rośnie budynek Office House (31 tys. mkw.) oraz apartamentowiec M7 (140 mieszkań premium) — pierwszy biurowy i mieszkaniowy komponent wielofunkcyjnego kwartału Towarowa 22. Wrzesień planujemy zamknąć 65-procentowym poziomem wynajęcia Office House. Prowadzimy także zaawansowane rozmowy z kolejnymi potencjalnymi najemcami.

We Wrocławiu kontynuujemy budowę pierwszego etapu Swobodna SPOT. W Krakowie rozpoczęliśmy realizację projektu „destination” WITA, obejmującego m.in. ponad 26 tys. powierzchni komercyjnej i 176 komfortowych apartamentów.

Zainteresowanie najemców naszych biur, klientów PRS oraz nabywców mieszkań utrzymuje się na wysokim

poziomie i dotyczy to także miast regionalnych. Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, przygotowujemy sprzedaż wybranych, w pełni wynajętych aktywów biurowych w regionach, dążąc do finalizacji tych procesów w kolejnych miesiącach.

W pierwszej połowie br. nasze nieruchomości handlowe — Galeria Młociny oraz Libero, dzięki ciągłemu poszerzaniu oferty i silnemu wsparciu marketingowemu, zachowały stabilną pozycję na rynku warszawskim i katowickim. Oba obiekty mogą pochwalić się blisko 100 proc. wynajęciem. W drugim kwartale 2024 r. obroty Galerii Młociny wzrosły o 9 proc. a odwiedzalność o 5 proc. w porównaniu z analogicznym okresem rok temu. W przypadku Libero obroty były wyższe o 5 proc., a odwiedzalność o 8 proc. wyższa.

Portfel nieruchomości wartý 6,5 mld zł

W pierwszym półroczu 2024 r. wprowadziliśmy do obrotu giełdowego i rozpoczęliśmy notowania kolejnych serii obligacji Echo Investment dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 200 mln zł oraz obligacje Echo i Archicomu dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 368 mln zł. Środki pozyskane w drodze emisji wspierają nasze plany rozwojowe wraz z wysokim stanem gotówki w Grupie, który na koniec drugiego kwartału br. wyniósł 523 mln zł.

Wspólnie z EPP sfinalizowaliśmy też zielone refinansowanie Galerii Młociny w kwocie ponad 145 mln euro.

Zapraszam Państwa do szczegółowego zapoznania się z wynikami Grupy Echo Investment za pierwsze półrocze 2024 r. Realizacja projektów najwyższej jakości, dywersyfikacja portfela oraz partnerskie relacje z wiodącymi inwestorami i instytucjami finansowym, są dla nas niezmiennie fundamentami biznesu, dzięki którym Grupa z powodzeniem osiąga kolejne etapy rozwoju.

Z poważaniem,



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment



Grupa Echo Investment — wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

Grupa Echo Investment to jedyny polski podmiot z tak szerokim doświadczeniem na największym rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Odpowiada za całość procesu inwestycyjnego związanego z realizacją projektów deweloperskich. Grupę tworzy łącznie blisko 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym Archicom, który w 2023 r. przejął wszystkie kompetencje Grupy w obszarze biznesu mieszkaniowego, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie, platforma akademików StudentSpace oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze biurowym i retail, a także realizacja wielofunkcyjnych projektów „destinations”.

Rozwój w oparciu o strategię zrównoważonego wzrostu

Działalność Grupy Echo Investment przyczynia się do rozwoju sektora budownictwa i nieruchomości w Polsce, którego wielkość wraz z branżami kooperującymi szacowana jest na co najmniej 10 proc. PKB. Dzięki technologicznym innowacjom oraz rozwiązaniom ekologicznym wprowadzanym w projektach Grupy, ma ona realny wpływ na podnoszenie jakości życia w Polsce oraz konkurencyjności gospodarki w wymiarze krajowym i lokalnym.

Pomimo zmiennego otoczenia makroekonomicznego, w pierwszej połowie 2024 r. Grupa z powodzeniem korzystając z powrotu rynku mieszkaniowego na ścieżkę wzrostu, a także ze stabilnego zapotrzebowania na nowoczesne biura. Wybory kupujących i najemców, kształtowane przez zmianę stylu życia i pracy — większą mobilność, pracę hybrydową i zwrot ku rozwiązaniom bezpiecznym dla środowiska i ludzi, pozytywnie wpływały na popyt.

Pierwsze półrocze 2024 r. w liczbach



Echo i Archicom zawarły **882 umowy** przedwstępne i deweloperskie. W ręce klientów trafiły klucze do **480 mieszkań**.



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, dysponując ponad **4,4 tys. gotowych lokali w 15 lokalizacjach**.



Nowa platforma StudentSpace pracuje nad stworzeniem **5 tys. miejsc** w nowoczesnych i ekologicznych akademikach



Trwa budowa około **84 tys. mkw. powierzchni biurowej i usługowej** w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie.

W trosce o zrównoważony rozwój oraz potrzeby wszystkich interesariuszy, Grupa Echo Investment regularnie raportuje swoje cele i działania w obszarze ESG. Jej strategia zakłada stałe dążenie do zeroemisyjności realizowanych projektów oraz fundamentalny wkład w prawidłowy rozwój miast. Budynki wyróżniają się pod względem rozwiązań prośrodowiskowych, w tym w zakresie ograniczania śladu węglowego, co jest jednym z głównych założeń strategii ESG Grupy.

W pierwszym kwartale 2024 r. Grupa opublikowała czwarty Raport zrównoważonego rozwoju, za 2023 r. Dokument po raz pierwszy został przygotowany zgodnie z nowym standardem ESRS wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

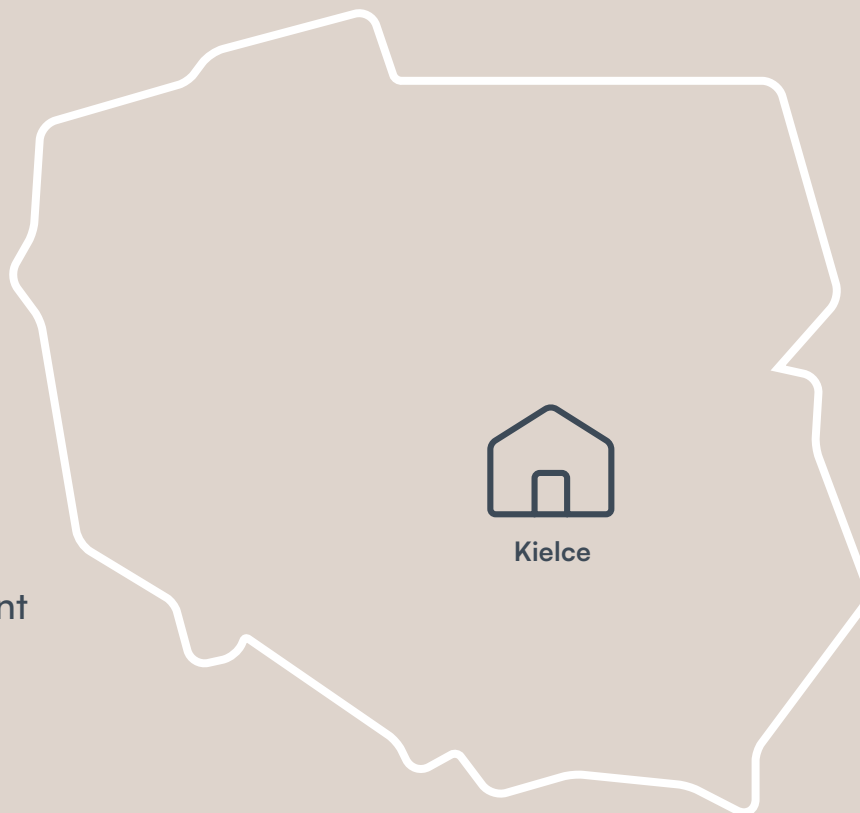


1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

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

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIG-Nieruchomości. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment spółka akcyjna jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką

dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych.

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 30 czerwca 2024 r. wyniósł 610 osób, w przeliczeniu na pełne etaty.

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

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Rada Nadzorcza

**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Péter
Kocsis**

Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



1.2

Strategia Rentownego Wzrostu

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

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

Pozycja lidera



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

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

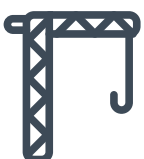
Duże wielofunkcyjne projekty



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

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

Działalność deweloperska



Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie

z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne w budowie.

Polska



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

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

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami



Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyko. Echo Investment inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające

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

1.3

Model biznesowy



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

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych — biurowców i centrów handlowych,
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent czy Student Depot (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, konsulting i inne),
5. współkontrolowanie projektów join venture: budynki z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domy studenckie, Galeria Młociny w Warszawie oraz kompleks biurowo-mieszaniowy „destination” Towarowa 22 w Warszawie.

1.4

Wybrane dane
finansowe GrupySkonsolidowane dane
finansowe Grupy

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 30.06.2024	stan na 30.06.2023	stan na 30.06.2024	stan na 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	489 014	456 986	113 437	99 065
Zysk operacyjny	24 234	32 056	5 622	6 949
Zysk (strata) brutto	46 093	37 283	10 692	8 082
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 207	9 113	3 528	1 976
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(406 282)	(152 111)	(94 245)	(32 974)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(238 808)	6 065	(55 396)	1 315
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	354 201	(133 096)	82 164	(28 852)
Przepływy pieniężne netto, razem	(290 889)	(279 142)	(67 478)	(60 512)
Aktywa razem	6 573 359	5 728 875	1 524 080	1 287 301
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 705 225	1 649 484	395 369	370 646
Zobowiązania długoterminowe	2 674 033	2 045 057	619 994	459 532
Zobowiązania krótkoterminowe	1 852 533	1 873 009	429 523	420 873
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,04	0,02	0,01	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję	4,13	4,00	0,96	0,90

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,3130 zł/euro na 30 czerwca 2024 r.,
- 4,4503 zł/euro na 30 czerwca 2023 r.

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

- 4,3109 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2024 r. - 30 czerwca 2024 r.,
- 4,6130 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2023 r. - 30 czerwca 2023 r.

1.5

Segmenty Grupy

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
— struktura segmentowa w ujęciu rachunkowymstan na 30 czerwca 2024 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	78 699	76 711	-	-	1 988
Rzeczowe aktywa trwałe	70 589	42 572	-	-	28 017
Nieruchomości inwestycyjne	1 175 126	15 518	-	-	1 159 608
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	484 241	-	-	3 482	480 759
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	742 642	-	328 596	13 976	400 070
Długoterminowe aktywa finansowe	423 341	114 671	269 992	-	38 678
Należności z tytułu leasingu	6 079	-	-	-	6 079
Pochodne instrumenty finansowe	631	-	-	-	631
Pozostałe aktywa	369	369	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148 657	114 122	1 732	1 165	31 638
Grunty przeznaczone pod zabudowę	67 395	63 688	-	-	3 707
	3 197 769	427 651	600 320	18 623	2 151 175
Aktywa obrotowe					
Zapasy	1 988 825	1 910 779	43 621	31 544	2 881
Należności z tytułu podatku dochodowego	9 566	7 861	34	-	1 671
Należności z tytułu pozostałych podatków	131 335	95 852	7 870	5 180	22 433
Należności handlowe i pozostałe	331 829	204 487	681	6 953	119 708
Krótkoterminowe aktywa finansowe	47 402	40 468	-	-	6 934
Pochodne instrumenty finansowe	2 634	1 095	248	33	1 258
Inne aktywa finansowe *	77 013	43 746	-	-	33 267
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	522 947	204 232	920	270	317 525
	3 111 551	2 508 520	53 374	43 980	505 677
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	264 039	-	-	-	264 039
	3 375 590	2 508 520	53 374	43 980	769 716
Aktywa razem	6 573 359	2 936 171	653 694	62 603	2 920 891

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa w ujęciu rachunkowym

stan na 30 czerwca 2024 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 705 225	469 838	330 129	21 712	883 546
Kapitały udziałowców niekontrolujących	341 568	341 568	-	-	-
	2 046 793	811 406	330 129	21 712	883 546
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 194 467	896 449	186 861	-	1 111 157
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	105 749	-	-	-	105 749
Rezerwy długoterminowe	8 175	8 114	-	-	61
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136 113	53 764	-	1 098	81 251
Zobowiązania z tytułu leasingu	144 867	37 464	-	-	107 403
Zobowiązania pozostałe	84 662	5 033	-	-	79 629
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-	-	-	-
	2 674 033	1 000 824	186 861	1 098	1 485 250
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	831 574	349 081	94 441	37 252	350 800
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	2 264	-	-	-	2 264
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6 938	5 778	-	-	1 160
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	17 092	11 982	-	-	5 110
Zobowiązania handlowe	109 563	68 650	951	1 108	38 854
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9 720	9 720	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	82 258	34 479	11 156	1 433	35 190
Rezerwy krótkoterminowe	25 119	15 302	-	-	9 817
Zobowiązania pozostałe	159 956	52 871	156	-	106 929
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	606 296	576 078	30 000	-	218
	1 850 780	1 123 941	136 704	39 793	550 342
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 753	-	-	-	1 753
	1 852 533	1 123 941	136 704	39 793	552 095
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 573 359	2 936 171	653 694	62 603	2 920 891

Zasady dotyczące wyceny wybranych składników bilansu Grupy Echo w poszczególnych grupach segmentowych:

Segment mieszkaniowy:

Grupa Echo wycenia zapasy w swoich sprawozdaniach finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Księgowymi IAS 2. W pozycji zapasy prezentuje półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe i towary, które przeznaczone są na sprzedaż w średnim cyklu operacyjnym od zakupu gruntu do sprzedaży mieszkań do 5 lat.

W Grupie Echo w pozycji zapasy prezentowane są projekty mieszkaniowe w każdym cyklu życia projektu. Projekty w przygotowaniu (działki), w budowie (działki + capex), oraz projekty zakończone obejmujące gotowe mieszkania nie przekazane ostatecznym nabywcom.

Zapasy zgodnie z IAS 2 prezentowane są w bilansie wg wartości odpowiadających cenie ich nabycia lub kosztów wytworzenia. Wyceny są dopuszczalne wyłącznie w dół, kiedy zapas ma wartość rynkową mniejszą niż bilansową.

Segment R4R, Student Space:

Segment mieszkań na wynajem i akademików na wynajem Grupa Echo rozwija poprzez JV z czołowymi funduszami działającymi w branży nieruchomości: PIMCO, SIGNAL, GRIFFIN. Grupa Echo ze względu na 30-procentowy udział w JV wartości tych segmentów prezentuje w jednej linii bilansu "Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności" gdzie prezentowana jest wartość NAV (Net Asset Value) tych segmentów.

Warto jednak zauważyć, że w ramach sprawozdań skonsolidowanych platform R4R oraz Student Space projekty prezentowane są w bilansie w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne w budowie" jeżeli projekt jest na etapie przygotowania i budowy a po oddaniu projektu do użytkowania w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne". Zgodnie z IAS 40 obie te pozycje bilansu są wyceniane do wartości godziwej projektów po spełnieniu poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na budowę (PnB) dla projektu,

- zakontraktowanie prac budowlanych na co najmniej 30 proc. wartości projektu.

Segment komercyjny:

Projekty Segmentu Komercyjnego prezentowane są w bilansie w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne w budowie" jeżeli projekt jest na etapie przygotowania i budowy a po oddaniu projektu do użytkowania w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne". Zgodnie z IAS 40 obie te pozycje bilansu są wyceniane do wartości godziwej projektów po spełnieniu poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na budowę (PnB) dla projektu,
- prelease na poziomie 20 proc.,
- zakontraktowanie prac budowlanych na co najmniej 30 proc. wartości projektu.

Podsumowanie:

- segment mieszkaniowy - bez wyceny wg wartości godziwej,
- rozpoznanie wartości po kosztach w okresie budowy,
- segment R4R - z uwzględnieniem wyceny wg wartości godziwej w okresie budowy i po zakończeniu,
- segment Student Space - z uwzględnieniem wyceny wg wartości godziwej w okresie budowy i po zakończeniu,
- segment komercyjny - z uwzględnieniem wyceny godziwej w okresie budowy i po zakończeniu.

Zgodnie z powyższą informacją Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej wprowadzają pewną niekonsekwencję w Sprawozdaniach Finansowych Grupy Echo Investment nie umożliwiając wyceny do wartości godziwej projektów mieszkaniowych na etapie budowy.

Zarząd Grupy Echo Investment w podejściu zarządczym analizuje Segment Mieszkaniowy z uwzględnieniem wyceny Grupy Archicom S.A. do wartości rynkowej uzyskanej z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych (GPW), na której notowane są walory Grupy Archicom. Takie podejście daje lepszą porównywalność wartości poszczególnych segmentów.

Kalkulacja, która przedstawia NAV Grupy Echo w podejściu zarządczym z uwzględnieniem wyceny rynkowej/godziwej każdego segmentu (włącznie z segmentem mieszkaniowym):

Szacujemy wartość Segmentu Resi na podstawie wartości ceny akcji Archicom z GPW w dniu bilansowym:

Liczba akcji Archicom	58 496 043	szt.
Liczba akcji Archicom w posiadaniu Echo	43 307 601	szt.
Udział Echo w Archicom	74,04%	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 28.06.2024 r. (ostatnia wycena przed dniem bilansowym)	35,00	PLN
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 515 766	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego	-150 669	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 365 097	tys. PLN

Segment mieszkaniowy w sprawozdaniach Grupy Echo Investment tworzą Grupa Archicom S.A. oraz trzy projekty realizowane bezpośrednio w ramach Echo Investment o wartości prezentowanej poniżej:

- Grupa Archicom S.A. o wartości netto:	1 365 097	<-- wycena z GPW
- projekt Echo Investment S.A. Nowy Mokotów etap I w Warszawie o wartości netto:	130 429	<-- wycena po koszcie (BV: zapasy - zwolnione wpłaty klientów)
- projekt Echo Investment S.A. Fuzja Lofty w Łodzi o wartości netto:	61 747	<-- wycena po koszcie (BV: zapasy - zwolnione wpłaty klientów)
- projekt Echo Investment S.A. Wita w Krakowie o wartości netto:	21 358	<-- wycena po koszcie (BV: zapasy - zwolnione wpłaty klientów)
Razem	1 578 632	tys. PLN

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

Wartość projektów mieszkaniowych zgodnie z IAS 2 prezentowana jest po koszcie wytworzenia.

Wartość w segmentach R4R, Student Space i Komercyjnym zgodnie z IAS 40 prezentowana jest wg wartości godziwej (po spełnieniu warunków).

Dane bilansowe na pierwsze półrocze 2024:	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne	Razem
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	469 838	330 129	21 712	883 546	1 705 225
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,14	0,80	0,05	2,14	4,13

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

Wycena Archicom zgodnie z GPW.

BV z wyceną aktywów do wartości godziwej.

Dane zarządcze na pierwsze półrocze 2024:	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne	Razem
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 578 632	330 129	21 712	883 546	2 814 019
Wartość rynkowa na akcję	3,83	0,80	0,05	2,14	6,82

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa w ujęciu rachunkowym

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	489 014	333 531	19 569	1	135 913
Koszt własny sprzedaży	(325 499)	(226 365)	(9 940)	(12)	(89 182)
Zysk brutto ze sprzedaży	163 515	107 166	9 629	(11)	46 731
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(25 303)	210	-	-	(25 513)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(40 079)	(29 848)	(1 565)	(900)	(7 766)
Koszty sprzedaży	(33 274)	(30 175)	-	(1)	(3 098)
Koszty ogólnego zarządu	(48 036)	(25 136)	(9 098)	(1 840)	(11 962)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	20 065	8 382	1	-	11 682
Pozostałe koszty operacyjne	(12 654)	(8 204)	(89)	(84)	(4 277)
Zysk operacyjny	24 234	22 395	(1 122)	(2 836)	5 797
Przychody finansowe	31 117	14 348	6 247	11	10 511
Koszty finansowe	(106 663)	(44 864)	(6 697)	(946)	(54 156)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	327	-	-	-	327
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	10 190	2 033	242	32	7 883
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	86 888	(5)	69 457	(162)	17 598
Zysk brutto	46 093	(6 093)	68 127	(3 901)	(12 040)
Podatek dochodowy	(17 634)	2 331	(26 063)	1 493	4 605
Zysk netto, w tym:	28 459	(3 762)	42 064	(2 408)	(7 435)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 207	(17 023)	42 064	(2 408)	(7 426)
Zysk udziałowców niekontrolujących	13 252	13 261	-	-	(9)

1.6

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

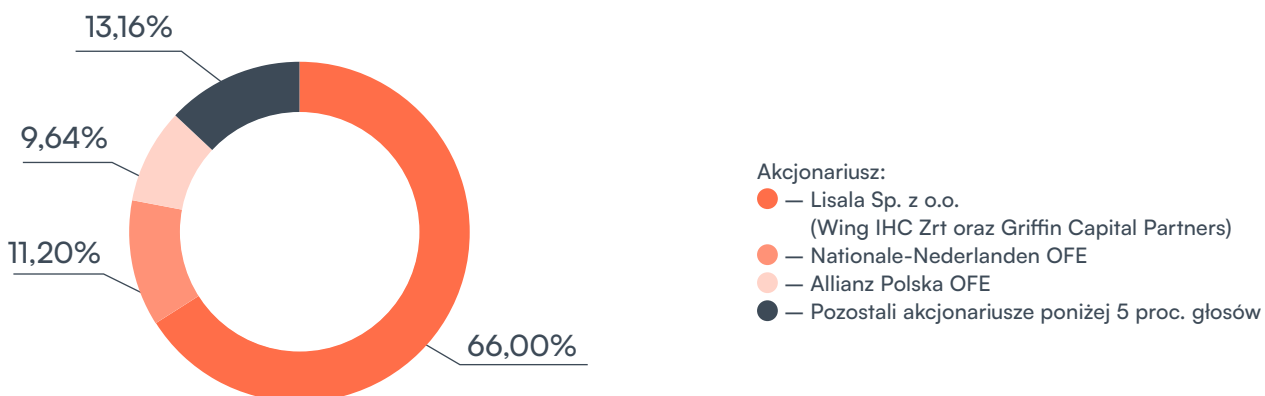
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego

głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 18 września 2024 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66,00	272 375 784	66,00
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 330	11,20	46 201 330	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9,64	39 781 769	9,64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5 proc. głosów	54 331 699	13,16	54 331 699	13,16

% kapitału na 18 września 2024 r.



Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu Emitenta od daty publikacji ostatniego raportu finansowego.

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 maja 2024 r., nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu.

WING



O akcjonariuszu większościowym

WING jest wiodącą grupą dewelopersko-inwestycyjną w Europie Środkowej. Posiada znaczące udziały w rynkach nieruchomości w Niemczech, Polsce i na Węgrzech. Jest większościowym właścicielem największego polskiego dewelopera - Echo Investment, notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a także Bauwert, wiodącego niemieckiego dewelopera mieszkaniowego i komercyjnego. WING jest jedną z największych firm deweloperskich i inwestorskich na Węgrzech, działającą we wszystkich segmentach rynku, w tym w budownictwie

biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,5 mln mkw. powierzchni.

Grupa jest wiarygodnym, długoterminowym partnerem dla wiodących korporacji działających w regionie Europy Środkowej. Celem firmy jest realizowanie światowej klasy projektów dobrych do życia dla ludzi i przyjaznych dla środowiska.

1.7

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 18 września 2024 r.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	981 116	0,24
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 maja 2024 r., Spółka otrzymała dwa zawiadomienia, oba od Nicklasa Lindberga - Prezesa Zarządu, dotyczące nabycia przez niego akcji Emitenta:

- 2.08.2024 r. Spółka została poinformowana o transakcjach kupna akcji dokonanych 1.08.2024 r. w liczbie 25 000 sztuk akcji po średniej cenie 4,1993

- zł (przedmiotowe Zawiadomienie zostało przekazane przez Emitenta w raporcie bieżącym Nr 31/2024),
- 7.08.2024 r. Spółka została poinformowana o transakcjach kupna akcji dokonanych 6.08.2024 r. w liczbie 10 344 sztuk akcji po średniej cenie 4 zł (przedmiotowe Zawiadomienie zostało przekazane przez Emitenta w raporcie bieżącym Nr 33/2024).

1.8

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2024 r.

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje · Zysk i dywidenda · Projekty · ESG

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

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

Obligacje serii S (PLECHPS00399), S2 (PLECHPS00399) i T (PLECHPS00415) są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2024 i w 2025 r.

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

Seria	S	S2	T
Data emisji	31.01.2024	20.03.2024	20.05.2024
Wartość serii	70 mln zł	70 mln zł	60 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 3,8%
Agent oferujący	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna

200 mln PLN

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

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

Obligacje serii 4I (PLO017000103) i serii 5I (PLO017000111) nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

Oferta obligacji serii 4I/2024 i 5I/2024 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

200 mln PLN

wartość serii 4I i 5I obligacji dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowanych przez Echo Investment w pierwszym półroczu 2024 r. w ramach programu emisji obligacji dla inwestorów instytucjonalnych do 1 mld zł lub równowartości tej kwoty w euro

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji serii 4I i 5I, Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100 mln zł
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	16 mln zł
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	17.03.2025	12 mln zł
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.11.2025	72 mln zł

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

200 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w pierwszym półroczu 2024 r.

Seria	4I/2024	5I/2024
Data emisji	27.02.2024	13.05.2024
Wartość serii	100 mln zł	100 mln zł
Termin zapadalności	5 lat	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.	Ipopema Securities S.A.

Podwyższenie maksymalnej wartości Programu Emisji obligacji Archicom S.A. dla inwestorów indywidualnych

Data aneksu do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r.	2.02.2024	17.05.2024
Kwota podwyższenia łącznej maksymalnej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji	z 350 mln zł do 500 mln zł	z 500 mln zł do 800 mln zł
Bank	mBank S.A.	mBank S.A.

Emisja obligacji przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

Obligacje M9/2024 nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych.

Obligacje M10/2024 nie są zabezpieczone i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym

systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

Seria	M9/2024	M10/2024
Data emisji	1.03.2024	19.06.2024
Wartość serii	168 mln zł	190 mln zł
Termin zapadalności	3 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 3,5%	WIBOR 3M + marża 3,5%
Agent oferujący	mBank	mBank

358 mln PLN

łącna wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w pierwszym półroczu 2024 r.

Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Archicom S.A.	M6/2022	PL0221800090	23.02.2024	2,5 mln zł
Archicom S.A.	M6/2022	PL0221800090	15.03.2024	58,7 mln zł

61,2 mln PLN

wartość obligacji nabytych przez Archicom S.A. w pierwszym półroczu 2024 r.

Rekomendacja Zarządu Echo Investment w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2023 oraz wyznaczenia daty ZWZA

Zarząd Echo Investment podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2023 na 26 czerwca 2024 r. oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023.

W sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023 Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby Kwota Dywidendy w wysokości 90 791 928,04 zł, tj. 22 grosze na 1 akcję odpowiadała wysokości wypłaconej przez Spółkę 10 listopada 2023 r. Zaliczce Dywidendowej,

w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2023. W związku z powyższym, dnia Dywidendy oraz dnia wypłaty Dywidendy nie ustala się.

Jednocześnie wraz z podjęciem ww. uchwały Zarząd Spółki stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, wystąpi do Rady Nadzorczej Spółki o wydanie oceny zaproponowanego podziału zysku, przy czym ostateczną decyzję dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2023 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Decyzja Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Echo Investment S.A. w sprawie podziału zysku za rok 2023

Walne Zgromadzenie Echo Investment S.A. podjęło decyzję o przeznaczeniu zysku netto osiągniętego przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2023 w wysokości 50 254 477,61 zł do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach opisanych poniżej:

1. Zysk przeznaczony do podziału powiększony o kwotę 40 537 450,43 zł pochodzącą z Funduszu Dywidendowego, co stanowi łącznie kwotę w wysokości 90 791 928,04 zł, tj. 22 grosze na 1 akcję Spółki, przeznaczono do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki (Dywidenda),

2. na poczet Dywidendy zaliczono kwotę 90 791 928,04 zł, tj. 22 grosze na 1 akcję wypłaconą przez Spółkę 10 listopada 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2023 na mocy uchwały Zarządu Spółki z 5 października 2023 r.,

3. Dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej przez Spółkę 10 listopada 2023 r. Zaliczki Dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2023.

Archicom kupił dodatkowe działki nad Odrą

Na początku stycznia 2024 r. Archicom poinformował o sfinalizowaniu zakupu kolejnych gruntów przy ul. Reymonta we Wrocławiu. Sąsiadują one z działkami, których zakup został ogłoszony w listopadzie 2023 r.

Zebrany w ten sposób zasób terenów pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowych liczącej ponad 800 mieszkań.

Echo Investment zakończyło budowę kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie

Z początkiem 2024 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap inwestycji Echo Investment w centrum Krakowa. Kompleks biurowy Brain Park położony u zbiegu alei Pokoju i ulicy Fabrycznej w Krakowie wzbogacił regionalny rynek o łącznie 43 100 mkw. powierzchni.



43 100 mkw.

tyle wynosi łączna powierzchnia kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie



Kompleks biurowy Brain Park, Kraków



Zamknięcie transakcji dotyczącej utworzenia wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego budowy domów studenckich

15 kwietnia 2024 r. nastąpiło zamknięcie transakcji przewidzianej w umowach warunkowych z 6 marca 2024 r., dotyczących realizacji projektów budowy domów studenckich w Polsce przez Echo Investment, Signal Alpha 3 RI S.à r.l. oraz spółkę kontrolowaną przez Echo Investment oraz Signal, poprzez którą Echo Investment oraz Signal zamierzają realizować przedsięwzięcie.

W realizację przedsięwzięcia Echo Investment S.A. zamierza zaangażować do 31,3 mln euro. Zakładany horyzont czasowy realizacji przedsięwzięcia wyniesie od 3 do 5 lat. Zakładana liczba łózek, które mają być zrealizowane w ramach przedsięwzięcia, wyniesie co najmniej 5 000. Zakładane proporcje źródeł finansowania przedsięwzięcia wyniosą (i) 40 proc.-50 proc. - finansowanie ze środków stron; (ii) pozostałe 60 proc. - 50 proc — dług.

Zamknięcie transakcji nastąpiło po udzieleniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na koncentrację, od której uzależnione było zamknięcie Transakcji. W wyniku zamknięcia Transakcji Echo Investment przysługuje 30 proc. udziałów w zyskach joint-venture.

31,3 mln euro

tyle zamierza przeznaczyć
Echo Investment S.A. na budowę
domów studenckich w Polsce



 Domy studenckie Wita, Kraków

Zawarcie umowy joint venture ze spółką Rank Progress S.A.

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wyniesie 55 proc., a Rank Progress 45 proc.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyetapowej inwestycji planowana jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

Zawarcie przez Archicom S.A. umowy nabycia nieruchomości przy ul. Postępu oraz ul. Domaniewskiej w Warszawie

13 czerwca 2024 r. spółka zależna Archicom S.A. oraz MBP I, spółka zależna od Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., zawarły umowę sprzedaży nieruchomości

położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego (Umowa Przyrzeczona).

Wartość transakcji wynosi 28.5 mln euro netto.

Zawarcie przez Archicom S.A. umów nabycia nieruchomości przy ul. Browarnej we Wrocławiu

Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że w związku z odstąpieniem przez Gminę Wrocław od prawa pierwokupu nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu, 28 marca 2024 r. podmiot zależny Archicom S.A. oraz Rank Progress S.A. zawarły,

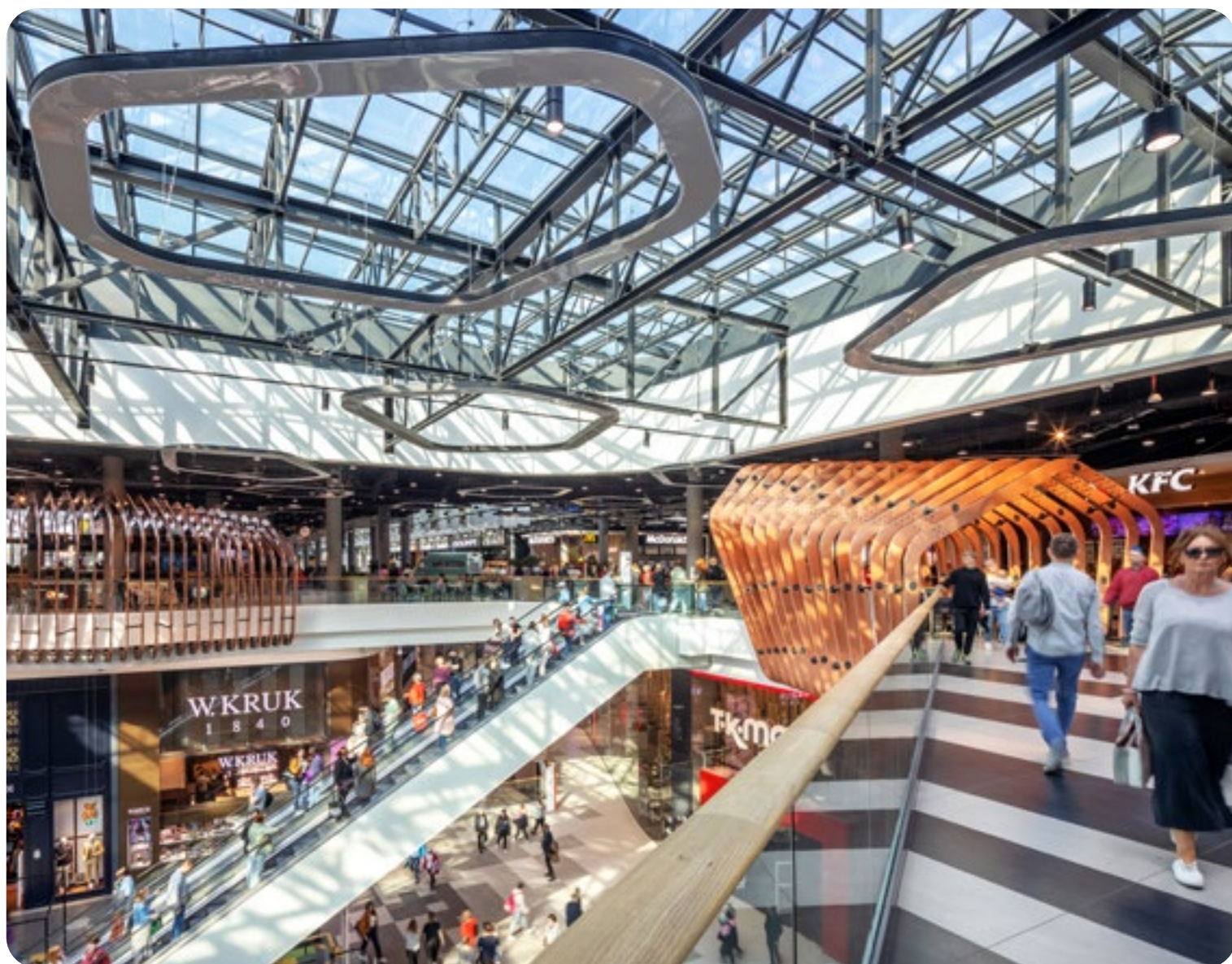
w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z 7 marca 2024 r., umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Spółkę Celową od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

Ponad 145 mln euro refinansowania dla Galerii Młociny

EPP, największy zarządca nieruchomości handlowych w Polsce pod względem powierzchni najmu, wraz z Echo Investment, z sukcesem pozyskały kredyt o wartości 145,2 mln euro na refinansowanie centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie. Pięcioletni kredyt został zaklasyfikowany jako spełniający kryteria Taksonomii UE. Galeria Młociny, należąca do EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc udziałów), jest projektem zgodnym z celem środowiskowym Taksonomii UE w zakresie adaptacji do zmian klimatu.

145,2 mln euro

tyle pozyskało Echo Investment wspólnie z EPP na refinansowanie centrum handlowego Galeria Młociny



Galeria Młociny, Warszawa

Zawarcie przez Grupę Archicom umowy na generalne wykonawstwo osiedla „Południk 17” we Wrocławiu



17 kwietnia 2024 r. Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Archicom S.A. zawarła ze spółką Budimex S.A., umowę na generalne wykonawstwo zespołu budynków mieszkalnych K1 i K2

z garażami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu w ramach realizacji osiedla „Południk 17” we Wrocławiu. Wynagrodzenie dla wykonawcy z tytułu realizacji wynosi 138,99 mln zł netto.

Zawarcie przez Grupę Archicom umowy nabycia spółki i wejście w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym powstanie łącznie 350 mieszkań

9 maja 2024 r. Archicom S.A. oraz Archicom Sp. z o.o. zawarły z Echo Investment S.A. oraz Grupą Echo Sp. z o.o. warunkową umowę nabycia ogółu praw i obowiązków wspólników Projekt 140 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na mocy tej umowy Archicom S.A. stał się komandytariuszem, a Archicom Sp. z o.o. komplementariuszem w nabywanej spółce. Warunkiem ziszczenia się skutku umowy było zrzeczenie się prawa pierwokupu udziałów w nabywanej spółce

przez dotychczasowych jej wspólników. Tym samym Archicom S.A. i Archicom Sp. z o.o. objęły całość praw i obowiązków w Projekt 140 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. Poprzez nabycie spółki Grupa Archicom weszła w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym zamierza wybudować łącznie 350 mieszkań.

W związku z zakupem nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntu, z komercyjnego na mieszkaniowy.


Start budowy nowego projektu „destinations” – WITA w Krakowie



20 czerwca 2024 r. Echo Investment i Archicom rozpoczęły budowę wielofunkcyjnego projektu przy ul. Wita Stwosza w krakowskiej dzielnicy Stare Miasto. W miejscu dawnych magazynów zaopatrzenia Twierdzy Kraków powstanie pięć czteropiętrowych budynków.

Koncepcja WITA zakłada stworzenie wyjątkowego miejsca, w którym ludzie będą mieszkać, pracować i spędzać czas, korzystając z szerokiego wachlarza usług kulinarnych i eventowych, a także z dostępnych terenów rekreacyjnych wśród bujnej zieleni. Inwestycja na powierzchni 3-ha budowana będzie etapowo, a jej zakończenie planowane jest w 2026 r.



 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków

3 ha

powierzchnia inwestycji

5

liczba budynków, które powstaną w ramach projektu

18 700 mkw.

powierzchnia biurowa w dwóch budynkach

8 700 mkw.

powierzchnia użytkowa mieszkań

184

liczba komfortowych apartamentów o wysokim standardzie w metrażach od 28 do 97 mkw.

7 000 mkw.

powierzchnia starannie zaprojektowanej zieleni, na której zasadzonych zostanie m.in. 120 drzew



Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków



Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu mieszkaniowego w projekcie Towarowa 22 w Warszawie




22 maja 2024 r. Echo Investment i Archicom poinformowały o rozpoczęciu budowy pierwszego budynku mieszkalnego w ramach najnowszej inwestycji “destination” w Warszawie.

Apartamentowiec M7 to integralna część wielofunkcyjnego projektu Towarowa 22. Budynek uzupełni istniejącą tkankę miejską od strony ulicy Miedzianej i będzie sąsiadować z parkiem, którego część będzie gotowa do końca 2025 r.

W M7 powstaje 140 komfortowych apartamentów o wysokim standardzie. Przestronne mieszkania od jedno- do pięciopokojowych zaoferują metraż od 38 do 148 mkw. Dla lokali na najwyższych piętrach zaprojektowano tarasy na dachu.

M7 to pierwszy budynek pod marką Archicom Collection adresowaną do klientów segmentu premium.



 Budynek mieszkaniowy M7, Warszawa

140

liczba apartamentów, które powstają w budynku M7

Prezentacja wizji projektu mieszkaniowego przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie


3 czerwca 2024 r. Archicom zaprezentował najnowszy pomysł na zagospodarowanie terenu przy al. Komisji Edukacji Narodowej 14 w Warszawie pod realizację budynków mieszkalnych. Przy metrze Kabaty zaplanowano bujną roślinność, atrakcyjny miejski plac otoczony gastronomią i usługami oraz sklep spożywczy na poziomie -1.

Zaprezentowana wizja jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi i architektonicznymi.

Uzyskała też pozytywną opinię Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Decyzję o możliwości realizacji projektu podejmą uchwałą radni m. st. Warszawy.

Zgodnie z praktyką towarzyszącą projektom powstającym według specustawy mieszkaniowej, w czerwcu i lipcu 2024 r. prowadzony był dialog o inwestycji z lokalną społecznością, zakończony publikacją wymaganego raportu.



 Projekt osiedle Kabaty, Warszawa

500

tyle mieszkań przewidziano w obecnej wersji projektu na Kabatach



Publikacja Raportu ESG Grupy za 2023 r.

Wraz z rocznym raportem finansowym Grupa podsumowywała swoje działania i osiągnięcia w obszarze ESG za 2023 r., publikując czwarty Raport zrównoważonego rozwoju. Dokument po raz pierwszy został przygotowany zgodnie z nowym standardem ESRS wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD. Nowością jest też zaraportowanie śladu węglowego, który uwzględnia emisje pośrednie w wybranych kategoriach, powstałe w łańcuchu wartości Grupy.


Wśród osiągnięć Grupy w 2023 r., można wyróżnić m.in. ograniczenie śladu węglowego z zakresów 1 i 2 o 35 proc. Raport zawiera też dane na temat postępu w osiągnięciu

celu, jakim jest korzystanie przez Grupę wyłącznie z energii odnawialnej.

Zagadnieniami społecznymi, na które Grupa zwracała szczególną uwagę w 2023 r., był rozwój kompetencji pracowników, ich bezpieczeństwa (zwłaszcza na budowach) oraz warunki pracy. O 4 proc. zmniejszyła się różnica płacowa pomiędzy kobietami a mężczyznami. W ramach Grupy zrealizowano też szereg działań ukierunkowanych na wzmacnianie ładu korporacyjnego i kultury organizacyjnej, w tym szkolenia promujące etyczne zachowania w biznesie oraz promocję Kodeksu Postępowania wśród pracowników.



Grupa Echo Investment opublikowała czwarty Raport zrównoważonego rozwoju, za 2023 r. Dokument po raz pierwszy został przygotowany zgodnie z nowym standardem ESRS wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.

 Osiedle Stacja Wola, Warszawa

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje · Zysk i dywidenda · Projekty

Wcześniejszy całkowity wykup obligacji

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	17.09.2024	182,790 mln zł

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

Obligacje serii 6I (PLO017000129) nie są zabezpieczone i będą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

Seria	6I/2024
Data emisji	1.08.2024
Wartość serii	200 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.

Dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na Giełdę Papierów Wartościowych akcji Archicom S.A.

30 sierpnia 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt Spółki sporządzony w związku z planowanym ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 22.825.700 akcji zwykłych na okaziciela serii C1, C2, C3, C4 oraz C5 o wartości nominalnej 10,00 PLN każda, w tym:

- 3 892 568 akcji zwykłych na okaziciela serii C1,
- 4 671 081 akcji zwykłych na okaziciela serii C2,
- 5 605 298 akcji zwykłych na okaziciela serii C3,
- 6 726 357 akcji zwykłych na okaziciela serii C4,
- 1 930 396 akcji zwykłych na okaziciela serii C5

W tym samym dniu Spółka opublikowała prospekt na swojej stronie internetowej.

10 września 2024 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą Nr 1113/2024 stwierdził dopuszczenie do obrotu giełdowego na rynku równoległym wskazanych wyżej akcji zwykłych na okaziciela serii C1-C5 spółki Archicom S.A. oraz postanowił wprowadzić z dniem 16 września 2024 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. od 16 września 2024 r. asymilacji tych akcji z akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem ISIN „PLARHCM00016”.

16 września 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji w systemie depozytowym akcji Spółki. Tym samym spełniony został warunek skuteczności wprowadzenia akcji zwykłych na okaziciela serii C1-C5 do obrotu giełdowego na rynku równoległym prowadzonym przez GPW.

Zysk i dywidenda

Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty

Wypłata dywidendy z zysku za 2023 rok

25 lipca 2024 r., zgodnie z postanowieniem Uchwały Nr 19/O6/2024 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 18 czerwca 2024 r., została wypłacona dywidenda z zysku za 2023 r. w wysokości 37 437 467,52 zł, tj. w kwocie 0,64 zł na 1 akcję.

Budynek Office House w Warszawie otrzymał finansowanie od konsorcjum polskich banków

23 lipca 2024 r. została zawarta umowa kredytowa z konsorcjum składającym się z Banku Pekao S.A. (Agent Kredytu) i Santander Bank Polska S.A. (Agent Rachunków i Agent Zabezpieczeń), na mocy której banki przyznały Echo Investment i AFI Europe kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR i 20 mln PLN kredytu obrotowego VAT. Office House — pierwszy etap wielofunkcyjnego projektu Towarowa 22 — będzie gotowy wiosną 2025 r.

103,4 mln EUR

kredyt budowlano-inwestycyjny
przyznany Office House

1.10

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

📌 Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszej połowie 2024 r.

Brak decyzji w sprawie wprowadzenia nowego programu mieszkaniowego miał swoje odzwierciedlenie w danych sprzedażowych za drugi kwartał 2024 r. Wyniki - 9,8 tys. mieszkań sprzedanych na sześciu głównych rynkach - okazały się słabsze niż w pierwszych trzech miesiącach br. Spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem wyniósł blisko 11 proc.

Największe spadki sprzedaży kwartał do kwartału odnotowano w Krakowie i Warszawie, odpowiednio: 27 i 19 proc. W Poznaniu i Łodzi było to, odpowiednio: 10 i 7 proc. Jedynie w Trójmieście sprzedaż utrzymała się na poziomie zbliżonym do minionego kwartału, natomiast we Wrocławiu odnotowano wzrost, ale był to wynik zbliżony do słabego pod tym względem pierwszego półrocza 2022 r.

W okresie od stycznia do czerwca br. deweloperzy sprzedali na największych rynkach prawie 21 tys. mieszkań, co jest wynikiem zbliżonym

do pierwszej połowy 2022 r. Nabywcy w minionych miesiącach byli ostrożni i dali sobie więcej czasu na podejmowanie decyzji zakupowych.

Drugi kwartał przyniósł po raz trzeci z rzędu dość dużą liczbę lokali wprowadzonych do sprzedaży. Łącznie na sześciu głównych rynkach do oferty weszło prawie 15,3 tys. nowych mieszkań, o 8,5 proc. mniej niż w poprzednim kwartale. Liczba nowych wprowadzeń po raz kolejny była większa od sprzedaży, co sprawiło, że oferta na koniec czerwca wzrosła o ponad 14 proc. a nabywcy mogli wybierać mieszkania z puli około 48,4 tys. jednostek.

Średnie ceny lokali, które pozostały w ofercie na koniec czerwca 2024 r. najbardziej wzrosły w porównaniu do cen z końca marca w Warszawie (4,9 proc.) i Łodzi (4,6 proc.), a najmniej we Wrocławiu (0,5 proc.). W Krakowie i Trójmieście wzrosty wyniosły odpowiednio: 3,3 proc. i 1,7 proc.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



9 800

łącznie tyle mieszkań sprzedali deweloperzy w 2 kw. 2024 r. na sześciu głównych rynkach, to o 11 proc. mniej k/k

15 300

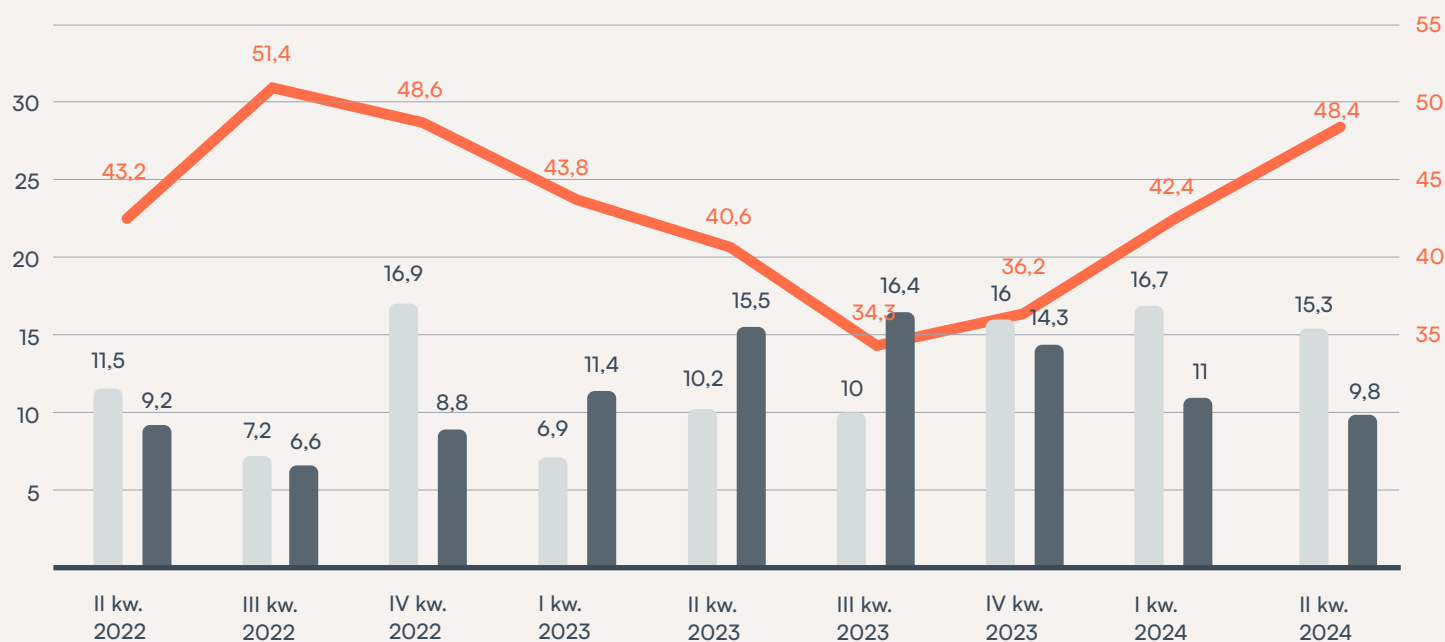
łącznie tyle mieszkań weszło do oferty w 2 kw. 2024 r. na sześciu głównych rynkach

48 400

łącznie tyle wyniosła oferta na koniec marca 2024 r. r. na sześciu głównych rynkach



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

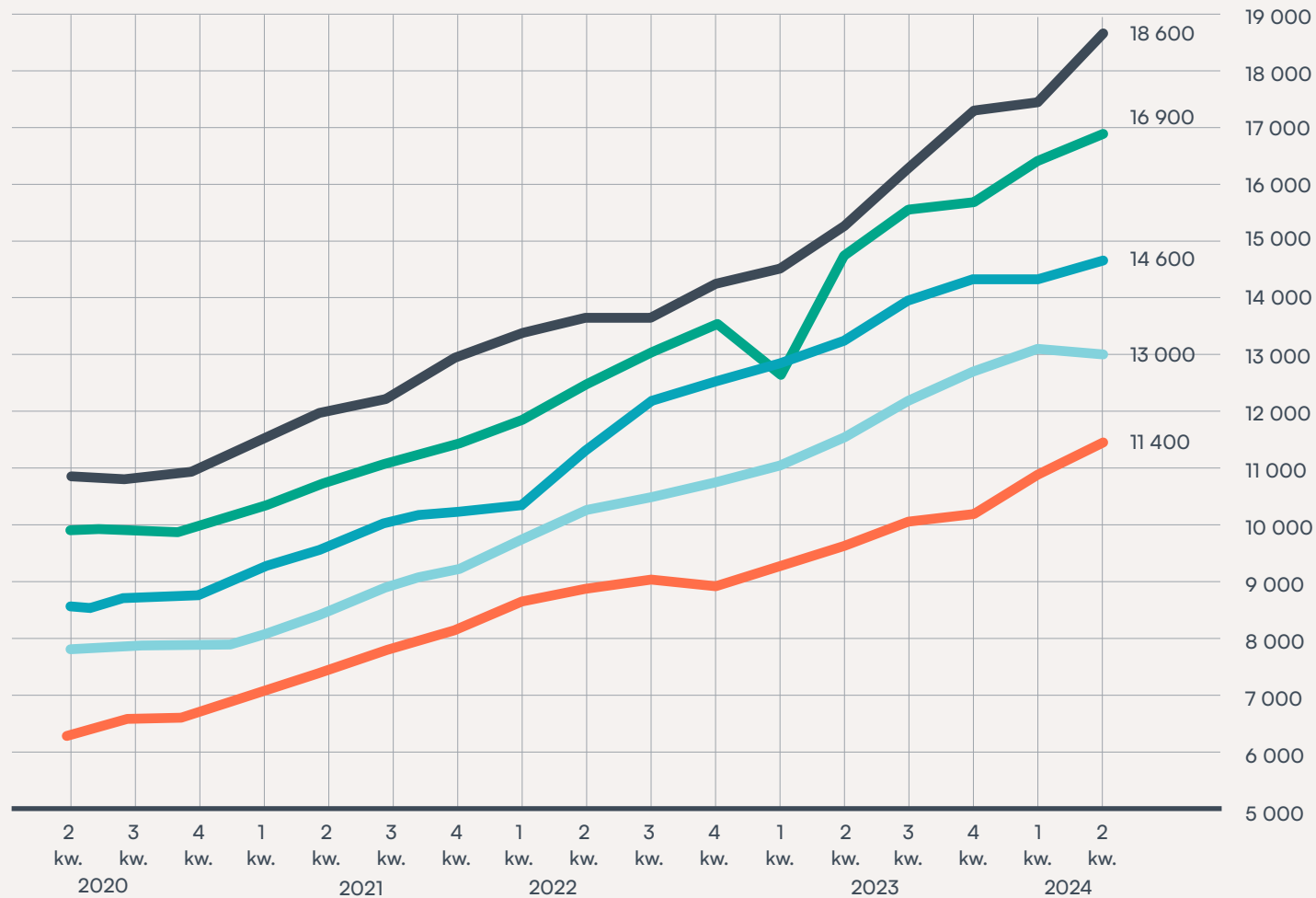


Źródło: JLL

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

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

Ceny mieszkań
[PLN/mkw.]



Źródło: JLL

— Warszawa

— Kraków

— Wrocław

— Poznań


— Łódź



Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż w pierwszej połowie 2024 r.

Pomimo ogólnego spadku dynamiki sprzedaży mieszkań w Polsce w pierwszej połowie 2024 r., projekty mieszkaniowe Grupy Echo-Archicom cieszą się stabilnym popytem. Lokalizacje w centralnych dzielnicach największych polskich miast, szeroka oferta udogodnień, wszechobecna zieleń - to tylko niektóre z atutów, które wpływają na wysokie zainteresowanie naszymi projektami. Na szczególną uwagę zasługuje majowy debiut marki premium Archicom Collection, którą sygnowany jest pierwszy apartamentowiec w wielofunkcyjnym projekcie Towarowa 22 w Warszawie, a także budynek Powstańców 7D we Wrocławiu



 Budynek mieszkaniowy M7, Warszawa

W drugim kwartale 2024 r. Grupa Echo Investment sprzedała 472 lokale i przekazała klucze do 65 mieszkań. Na koniec pierwszego półrocza to łącznie 882 sprzedane lokale i 479 przekazania. Grupa rozpoczęła w pierwszym półroczu budowę 1 736 lokali na sprzedaż. Do oferty weszły kolejne etapy takich projektów jak Zenit i Flow w Łodzi, Wieża Jeżyce w Poznaniu oraz Planty Raławickie i Przystań Reymonta we Wrocławiu, jak również pierwsze etapy WITA oraz Dąbrowskiego w Krakowie.

Na przyszłość Grupa Echo-Archicom przygotowuje projekty, w których znajdzie się w sumie ponad 9 000 mieszkań na sprzedaż, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

~ 1 500

szacowana liczba lokali na wczesnym etapie przygotowania lub lokali do nabycia w 2024 r.

472

łącna liczba sprzedanych mieszkań w 2 kw. 2024 r.

65

łącna liczba przekazanych mieszkań w 2 kw. 2024 r.

4 411

łącna liczba lokali w budowie

1 736

łącna liczba lokali, których budowę rozpoczęliśmy pierwszym półroczu

2 299

łącna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w w drugim półroczu

818

łącna liczba lokali, których budowę planujemy zakończyć w drugim półroczu

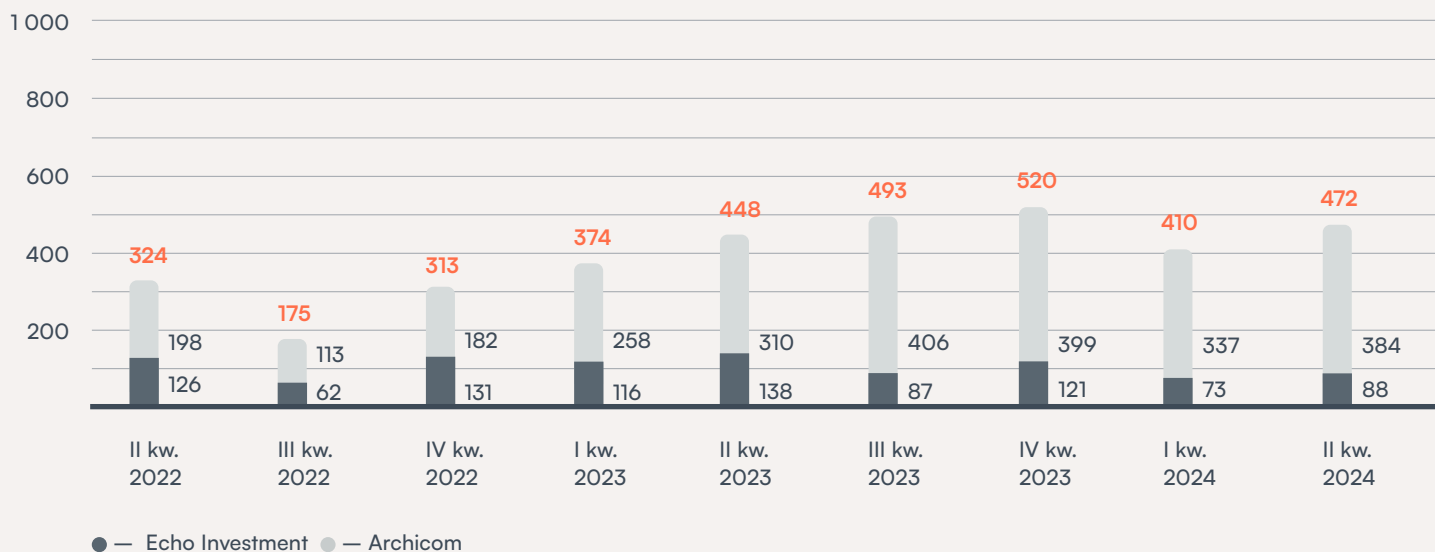
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w pierwszym półroczu 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW				
Witą Stwosza Resi ul. Witą Stwosza	8 700	184	II kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	II kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA				
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	151	II kw. 2024	III kw. 2026
WROCŁAW				
Pląty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	346	I kw. 2024	II kw. 2026
POZNAŃ				
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	I kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ				
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	311	I kw. 2024	II kw. 2026
Razem	90 300	1 736		

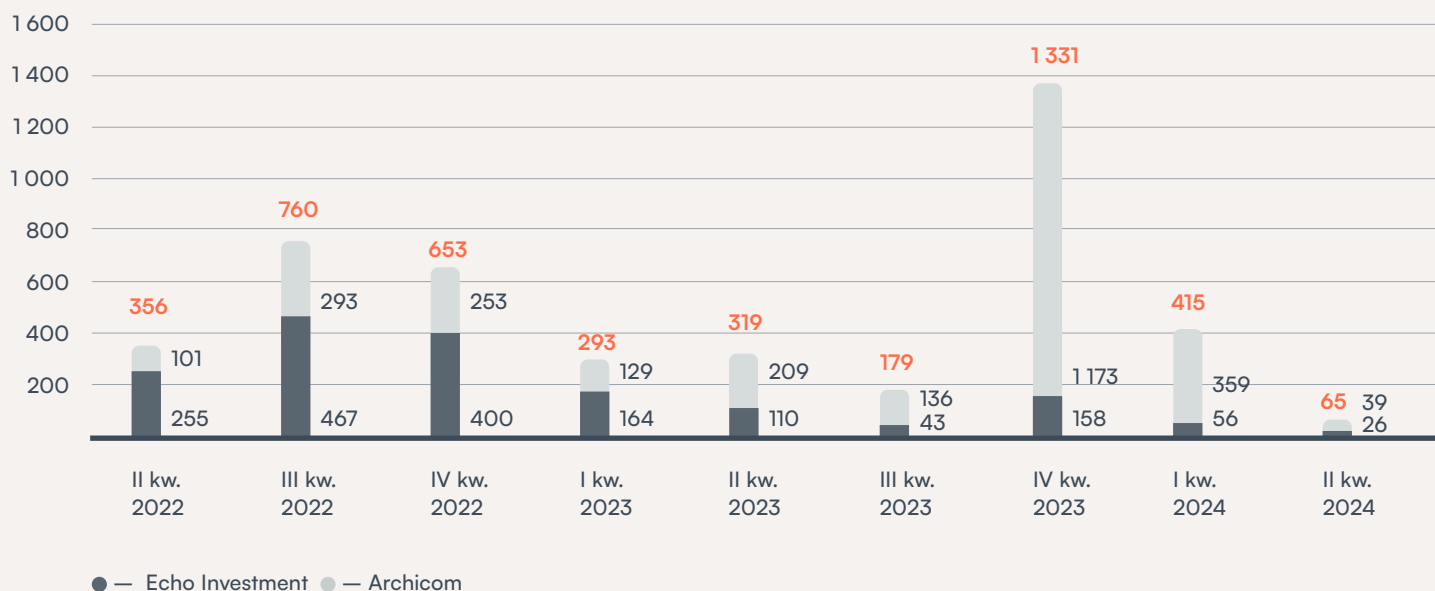
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w pierwszym półroczu 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCŁAW				
River Point 4 ul. Mieszcząńska	8 700	184	I kw. 2022	I kw. 2024
Razem	8 700	184		

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment na koniec drugiego kwartału 2024 r. [w szt.]



Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment na koniec drugiego kwartału 2024 r. [w szt.]



Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszej połowie 2024 r.

Obecnie inwestorzy instytucjonalni posiadają niemal 16 600 mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. W połowie 2024 r. liczba inwestycji w formule PRS w Polsce przekroczyła 120 projektów, z czego około 75 proc. jest ukończonych, a pozostałe w trakcie realizacji.

Wysokie koszty finansowania, wynikające z wysokiego poziomu stóp procentowych, były największą barierą rozwoju PRS i spowodowały ograniczenie liczby transakcji w ostatnich dwóch latach. Jednak po okresie spowolnienia, rynek szykuje się na silne odbicie, tym bardziej, że od momentu wybuchu wojny w Ukrainie napędzany jest silnym popytem. Po bardzo dużych wzrostach czynsze obecnie odnotowują korektę, natomiast w przyszłości nadal oczekiwany jest stabilny wzrost. Poziom obłożenia niemal we wszystkich projektach PRS sięga 98 proc.

16 600

istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce w połowie 2024 r.

Trzy największe platformy, w tym Resi4Rent, są właścicielami łącznie 46 proc. całego istniejącego obecnie rynku PRS. Zgodnie z deklaracjami głównych graczy, w najbliższych latach oferta powiększy się o kolejnych 30 tys. mieszkań na wynajem.

Warszawa jest liderką segmentu PRS. W połowie 2024 r. w stolicy działały 7402 takie mieszkania: 45 proc. wszystkich dostępnych w formule najmu instytucjonalnego w Polsce. Na drugim miejscu jest Wrocław (2801), a trzecią lokatę zajmuje Kraków (2102). Na dalszych lokatach są: Łódź (1572), Poznań (1418), Trójmiasto (988) i aglomeracja katowicka (388). Łączne zasoby PRS stanowią nie więcej niż 1 proc. całego rynku wynajmu w Polsce.

7 000

planowana liczba mieszkań na wynajem do wprowadzenia w 2024 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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





Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w pierwszej połowie 2024 r.

Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, utrzymuje pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, rozpoczęła w pierwszym półroczu 2024 r. budowę 371 mieszkań - etap 2 przy ul. Zielony Trójkąt w Gdańsku oraz 620 przy ul. Bardzkiej we Wrocławiu.

4 396

łączna liczba lokali w ofercie Resi4Rent w 14 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie na koniec pierwszego półrocza 2024 r.

5 783

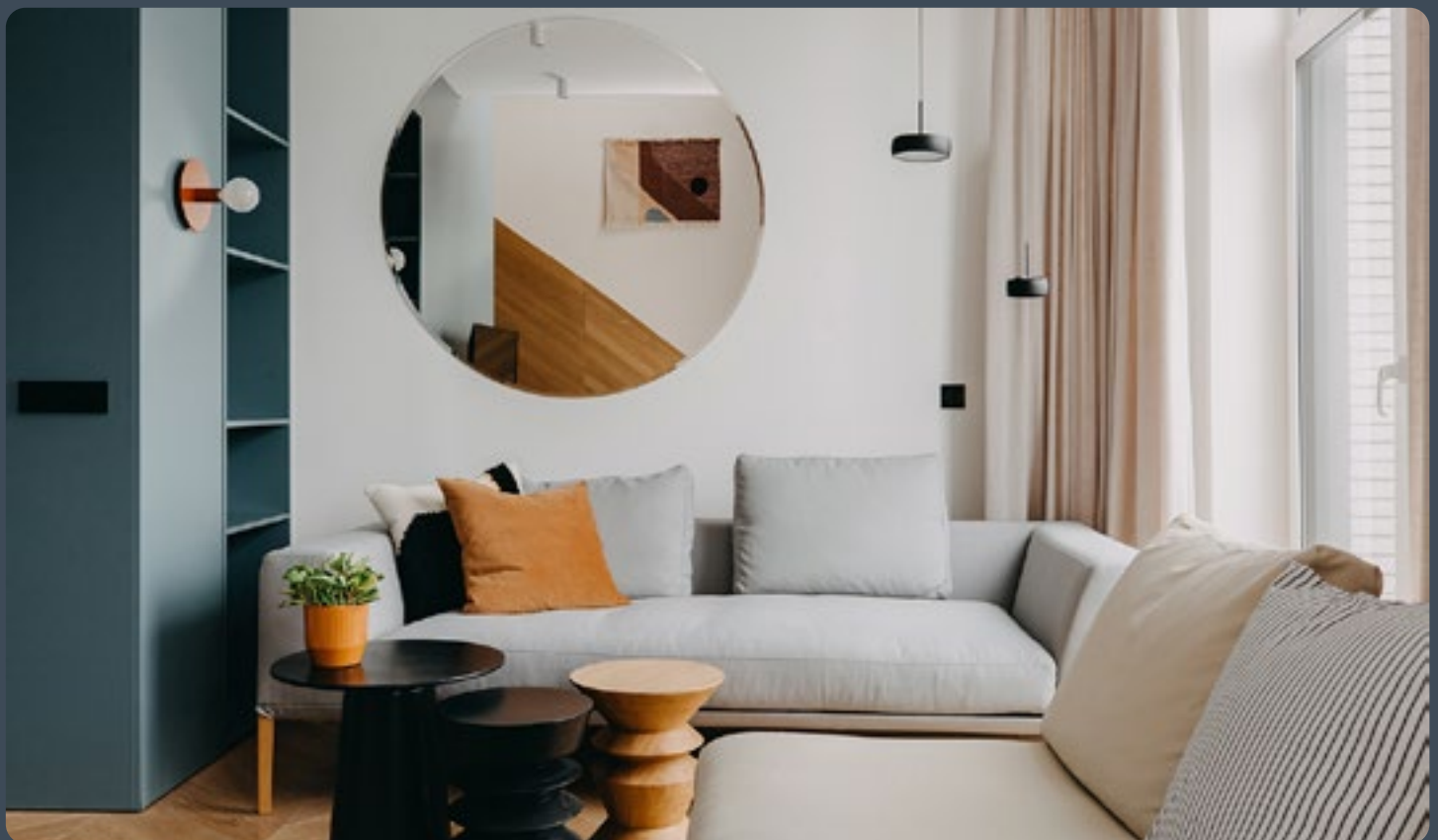
łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania


1 342

łączna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w drugim półroczu

1 274

łączna liczba lokali Resi4Rent, których budowę planujemy zakończyć w drugim półroczu



 Mieszkania na wynajem Resi4Rent

>10 000

tyle mieszkań w abonamencie
będzie miało Resi4Rent do 2026 r.



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie prywatnych akademików w pierwszym półroczu 2024 r.



W ramach Grupy reagujemy na rosnące potrzeby mieszkaniowe w Polsce — zarówno w formie mieszkań na sprzedaż, jak również pod postacią alternatywnych rozwiązań, takich jak mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki. Sektor living jest jednym z głównych kierunków, w których się rozwijamy. Start budowy pierwszych projektów pod szyldem StudentSpace pozwoli nam w dalszym ciągu umacniać atrakcyjność naszego portfela dla inwestorów. Zapotrzebowanie polskich i zagranicznych studentów na jakościowe, tętniące życiem miejsca do odpoczynku i nauki jest bardzo duże.

Echo Investment rozpoczęło działalność w segmencie prywatnych akademików

Echo Investment (30 proc. udziałów) oraz Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners (razem 70 proc. udziałów) będą wspólnie rozwijać nową platformę prywatnych akademików. Celem joint venture jest budowa w ciągu trzech do pięciu lat portfela inwestycji dysponujących 5 000 łóżek w nowoczesnych i energooszczędnych akademikach pod szyldem StudentSpace w najważniejszych miastach uniwersyteckich w Polsce. Griffin Capital Partners będzie pełnić funkcję investment managera i asset

managera, a Echo Investment — dewelopera przedsięwzięcia.

Pierwsze dwa projekty StudentSpace zostaną uruchomione w Krakowie. Przy ul. Wita Stwosza oraz w al. 29 Listopada powstaną miejsca dla 1 221 studentów. Z kolei ukończenie pierwszego projektu w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r.

5 000

tych łóżek znajdzie się w ofercie nowoczesnych i energooszczędnych akademików StudentSpace w najważniejszych miastach uniwersyteckich w Polsce.

1 221

tytu studentów pomieszczą pierwsze dwa akademiki StudentSpace w Krakowie. Budynki przyjmą studentów w roku akademickim 2025/2026

1.12

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek biurowy w Warszawie w pierwszej połowie 2024 r.

Na koniec czerwca 2024 r. całkowita podaż powierzchni biurowej w stolicy wynosiła 6,25 mln mkw. z czego około 45 proc. znajduje się w centralnych strefach miasta.

W pierwszej połowie roku na rynek trafiło łącznie 63 700 mkw. nowej powierzchni biurowej - dla porównania, w całym 2023 r. dostarczono 60 900 mkw. Na koniec czerwca w budowie w Warszawie było 281 000 mkw. biur, z czego 234 100 mkw. znajdowało się w centrum.

Od stycznia do końca czerwca najemcy w Warszawie podpisali umowy najmu na 316 400 mkw. powierzchni, co daje spadek o 2 proc. w porównaniu do analogicznego okresu w zeszłym roku. W drugim kwartale popyt wyniósł 178 400 mkw. W puli podpisanych umów ponad połowę stanowiły renegotjacje. Na nowe umowy przypadło 41 proc., na ekspansje 7 proc., a na przednajmy 1 proc.

Według danych Savills na koniec pierwszego półrocza w Warszawie było 680 400 mkw. wolnej powierzchni biurowej, co przełożyło się na współczynnik pustostanów na

poziomie 10,9 proc. (spadek o 20 pb. w porównaniu kwartał do kwartału i 50 pb. r/r).

Czynsze ofertowe w najlepszych lokalizacjach w Centralnym Obszarze Biznesu na koniec analizowanego okresu średnio utrzymywały się na poziomie od 22,50 do 26,00 euro/mkw./miesiąc, a w niektórych budynkach przekraczały 27,00 euro/mkw./miesiąc.

63 700 mkw.

łączna powierzchnia biur dostarczona na stołeczny rynek w pierwszej połowie roku

6,25 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

178 400 mkw.

łączny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie w pierwszej połowie roku

10,9 proc.

poziom pustostanów w Warszawie

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

➤ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszej połowie 2024 r.

Według danych PINK, na koniec drugiego kwartału 2024 r. całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 731 400 mkw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 821 100 mkw.), Wrocław (1 378 400 mkw.) oraz Trójmiasto (1 053 000 mkw.).

W drugim kwartale 2024 r. do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 30 000 mkw. Na koniec czerwca do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 190 500 mkw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,7 proc. (spadek o 0,1 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 r.). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi — 23,3 proc., a najniższy w Szczecinie — 6,3 proc.

Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych na rynkach regionalnych w drugim kwartale 2024 r. wyniósł 146 000 mkw., co jest wynikiem o 4 proc. wyższym względem ubiegłego kwartału oraz o 13 proc. niższym względem analogicznego kwartału roku 2023. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie

(49 400 mkw.), Trójmieście (32 300 mkw.) oraz Wrocławiu (24 900 mkw.).

W drugim kwartale 2024 r. odnowienia umów najmu stanowiły ponad połowę wolumenu transakcji. Nowe umowy stanowiły 38 proc., ekspansje 5 proc., a transakcje na potrzeby właścicieli budynków 6 proc. całkowitej aktywności najemców.

30 000 mkw.

łączna powierzchnia budynków biurowych oddanych w 2 kw.

6,73 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych

146 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych w 2 kw.

17,7 proc.

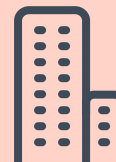
poziom pustostanów (spadek o 0,1 p.p. k/k i wzrost 1,1 p.p. r/r). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi (23,3 proc.)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Główne rynki biurowe w Polsce w pierwszym półroczu 2024 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 255	64	316,4	10,9	18,0-28,0* /13,75-18,5**
Kraków	1 821	14,5	93,5	20,2	15,5-18,0
Wrocław	1 378	32,3	50,0	18,2	14,5-16,5
Katowice	751	0,0	25,0	20,8	13,5-14,8
Łódź	645,5	7,7	23	23,3	12,0-14,0



Źródło: JLL

* CBD — centralny obszar biznesu

(ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ)

** NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w pierwszym półroczu 2024 r.

75 200 mkw.

powierzchnia biurowa w budowie

13 300 mkw.

powierzchnia oddanego do użytkowania drugiego etapu Brain Park w Krakowie

Z początkiem br. pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap inwestycji Brain Park w centrum Krakowa (13,3 tys. mkw.), która wzbogaciła lokalny rynek biurowy o łącznie 43 tys. mkw. powierzchni. Do grona najemców kompleksu dołączyły też firmy EY oraz Volvo Tech Hub.

Również w Krakowie Echo Investment realizuje kolejny miastotwórczy projekt destination - WITA, a w nim m.in. 18,7 tys. mkw. powierzchni komercyjnej. Najemcy biur w WITA będą mieli do dyspozycji ergonomiczne przestrzenie do pracy, liczne udogodnienia oraz ekologiczne rozwiązania technologiczne zgodne ze standardem BREEAM na poziomie Excellent. W biurach ulokowane

12 000 mkw.

powierzchnia wynajęta przez EY oraz Volvo Tech Hub w kompleksie Brain Park w Krakowie

będzie także centrum fitness i przychodnia medyczna oraz lokale usługowe w parterach.

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna SPOT. 11-piętrowy budynek zaoferuje 16 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, która będzie gotowa w połowie 2025 r. Drugi z planowanych budynków zaoferuje najemcom 26,8 tys. mkw. powierzchni i powita ich w trzecim kwartale 2026 r.

Gotowy jest też już stan surowy budynku Office House w wielofunkcyjnym projekcie Towarowa 22 w Warszawie. Biurowiec osiągnął docelową wysokość 9 pięter, a na jego elewacji rozpoczął


103,4 mln EUR

wartość kredytu budowlano-inwestycyjnego przyznanego Office House

się montaż energooszczędnego szkła. Biały beton architektoniczny, wszechobecna zieleń, w tym oranżerie i zielone loggie, to tylko niektóre z wyróżników projektu. Realizowany przez Echo Investment i AFI Europe budynek będzie gotowy wiosną 2025 r., zapewniając 31 tys. mkw. elastycznej w aranżacji powierzchni biurowej i handlowo-gastronomicznej. Wysoka jakość budynku Office House została doceniona przez czołowe instytucje finansowe. Konsorcjum składające się z Banku Pekao S.A. (Agent Kredytu) i Santander Bank Polska S.A. (Agent Rachunków i Agent Zabezpieczeń) przyznało inwestorom kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR i 20 mln PLN kredytu obrotowego VAT.

Echo Investment jest niezmiennie jednym z głównych graczy, którzy przyczyniają się do wzrostu podaży najbardziej poszukiwanych przestrzeni do pracy w Polsce. Na rynku biurowym obserwujemy stabilną sytuację oraz rosnącą gotowość najemców do relokacji do budynków nowszych, energooszczędnych i bardziej przyjaznych pracownikom. Potwierdzają to zarówno umowy podpisane do tej pory, jak również negocjacje z przyszłymi najemcami, które planujemy sfinalizować w drugiej połowie roku.



 Komplex biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków

18 700 mkw.

planowana powierzchnia komercyjna
w projekcie WITA Kraków, którego
budowę rozpoczęliśmy w drugim
kwartale



Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w pierwszym półroczu 2024 r.

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w pierwszym półroczu 2024 r. to rozpoczęcie remontu biura CitySpace Rondo 1 w Warszawie oraz finalizacja ekspansji piątej lokalizacji w stolicy - CitySpace Novo w budynku Nowogrodzka Square. W pierwszym półroczu powiększono również katowicki CitySpace w biurowcu Face2Face o dodatkowe 1 800 mkw. i 273 stanowisk pracy.

26 715 mkw.

łącna powierzchnia przestrzeni biurowej CitySpace na koniec pierwszego półrocza 2024

11

liczba lokalizacji w portfelu CitySpace, w 5 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach oraz Łodzi

3 476

łącna liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace



1.13

Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek handlowy w Polsce w pierwszej połowie 2024 r.

Według danych Colliers całkowite zasoby powierzchni handlowej w Polsce przekroczyły 13 mln mkw. Łączna powierzchnia obiektów handlowych oddanych do użytku w pierwszej połowie 2024 roku wyniosła 175 tys. mkw. Nowa podaż oddana do użytku zdominowana była przez parki handlowe — 13 nowych projektów odpowiadało za 160 tys. mkw. nowej powierzchni. Istotny wpływ na nową podaż miały także przebudowy obiektów już istniejących.

W budowie znajduje się obecnie 380 tys. mkw., z czego aż 78 proc. zaplanowane jest do oddania jeszcze w tym roku. Dominującym formatem pozostają parki handlowe — stanowią one około 290 tys. mkw., co odpowiada za 75 proc. budowanej powierzchni. Popyt na powierzchnie handlowe jest niezmiennie zdominowany przez sieci handlowe z branży ekonomicznej, dyskonty oraz sklepy off-price.

Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce na koniec pierwszego półrocza 2024 roku

wyniosło 343 mkw. na 1 000 mieszkańców. Dla porównania, w analogicznym okresie ubiegłego roku współczynnik ten był o 13 mkw. niższy.

Średni współczynnik pustostanów dla centrów handlowych w pierwszej połowie 2024 roku wyniósł średnio 3,6 proc.

175 000 mkw.

nowa podaż powierzchni handlowej oddanej do użytku w 1 poł. 2024 r.

13 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

13

w 1 poł. 2024 r. do użytku oddano 13 nowych parków handlowych

380 000 mkw.

powierzchnia handlowa w budowie w Polsce

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w pierwszej połowie 2024 r.

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewniła w pierwszej połowie 2024 r. stabilność operacji centrum handlowego Libero Katowice oraz Galerii Młociny. Obydwa centra są niemal w 100 proc. wynajęte i notują stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym

wzroście obrotów najemców. Libero, jako centrum handlowe typu „convenience”, jest „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

Drugi kwartał 2024 r. to umacnianie handlu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero były wyższe o 5 proc.

r/r, natomiast odwiedzalność o 8 proc. wyższa r/r. W warszawskiej Galerii Młociny po słabszym pierwszym kwartale odwiedzalność wzrasta. Tutaj obroty wzrosły o 9 proc. r/r, natomiast odwiedzalność o 5 proc. r/r. Wskaźniki w obu centrach plasowały się na poziomie średniej rynkowej.

Galeria Libero

+5 proc.

wskaźnik obrotów w r/r

+8 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Galeria Młociny

+9 proc.

wskaźnik obrotów r/r

+5 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowią element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy Towarowa 22 w Warszawie.

10

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage w pierwszej połowie 2024 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Echo Investment, dołączyli m.in. śniadaniownia Bułkę przez Bibułkę, która rozszerzy swoją ofertę w Łodzi o nowe menu, Trzykrotny Mistrz Burgerowy, jak również nowe punkty w projektach mieszkaniowych Resi4Rent (salony kosmetyczne LINO, Nio'more Beauty and TaoTao, restauracja z kuchnią wietnamską MyVietnam oraz operator spożywczy Biedronka). Do grona najemców w projekcie destinations Towarowa 22 dołączyła restauracja Splendido oraz klub fitness CHANG3



 Galeria Młociny, Warszawa

„Nasze aktywa w segmencie handlowym są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów. Również stale rozbudowywana oferta handlowo-usługowa w projektach mieszkaniowych Grupy Echo-Archicom jest starannie dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Nowe projekty destination, które obecnie realizujemy w centrach największych polskich miast, np. Towarowa 22 w Warszawa czy Łódzka Fuzja, cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców”

1.14

Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w pierwszym półroczu 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCŁAW								
River Point 4 ul. Mieszcząska	8 700	184	100%	123,9	74,3	97%	I kw. 2022	I kw. 2024
Razem	8 700	184	100%	123,9	74,3	97%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment zakończone	8 700	184		123,9	74,3			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 700	158	28%	87,5	64,9	66%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 900	185	2%	119,6	88,7	19%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
KRAKÓW								
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	16%	172,6	99,7	20%	II kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	40%	594,3	341,8	46%	III kw. 2023	II kw. 2025
Razem	56 200	1 081	28%	974,0	595,1	40%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	100%	78	52,5	93%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	48%	23,1	14,8	17%	II kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	68%	50,6	33,6	57%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	6%	69,9	46,8	38%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	40%	85,1	61,1	21%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	311	13%	178,2	127,6	20%	I kw. 2024	II kw. 2026
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	25%	171,8	119,8	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	11%	284,4	177,8	46%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	151	11%	508,7	227,2	28%	II kw. 2024	III kw. 2026
WROCŁAW								
River Point 6 ul. Mieszcząńska	7 200	165	99%	104,1	68,4	92%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	99%	120,8	75,2	90%	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	85%	55,5	38	81%	I kw. 2023	IV kw. 2024
River Point 5 ul. Mieszcząńska	1 800	18	0%	30,8	26,5	28%	III kw. 2022	I kw. 2027
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	98%	107,2	70,9	67%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	84%	36	23,6	47%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	60%	72,1	47,8	43%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	30%	203,3	119,6	19%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	34%	131,3	80,8	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	74%	68,9	43,6	27%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	346	8%	294,9	212,6	31%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Razem	175 300	3 330	42%	2 674,7	1 668,2	39%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie	231 500	4 411		3 648,7	2 263,3			

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	40,8	26,8	17%	III kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	80	60,9	43,9	10%	IV kw. 2024	II kw. 2026
ŁÓDŹ							
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	77,9	54,1	16%	I kw. 2025	I kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	7 100	181	85,1	61	18%	II kw. 2025	III kw. 2026
Zenit VII ul. Widzewska	13 200	242	120,3	81,9	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Flow III ul. Hasa	9 800	200	110,4	79	19%	II kw. 2025	I kw. 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 900	185	86,9	57,1	7%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zenit X ul. Widzewska	12 400	231	121,3	81,1	7%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 100	186	95,4	65,5	7%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VI ul. Widzewska	8 500	172	76,7	51,8	7%	II kw. 2026	I kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	245	175,6	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit IX ul. Widzewska	15 000	279	144,5	92,2	8%	I kw. 2027	II kw. 2028
Zenit XI ul. Widzewska	4 700	89	45,2	29,3	6%	IV kw. 2027	II kw. 2029
POZNAŃ							
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	158,4	113,3	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	286	171,3	123,1	23%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 000	126	96,3	69	15%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	17 000	237	175,5	122,9	7%	I kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	183	148	98,1	13%	II kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	161,6	111,2	13%	III kw. 2026	II kw. 2028
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	12 800	254	134,9	90,5	7%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	16 200	293	167,2	113,8	8%	II kw. 2027	I kw. 2029
Opieńskiego Etap IV ul. Opieńskiego	10 000	172	100,1	70,2	7%	IV kw. 2027	III kw. 2029
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordon	13 300	232	256	127,7	24%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	309,6	171,7	29%	I kw. 2025	III kw. 2026

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Chłodna ul. Chłodna 37/39	6 100	54	186,4	122,1	31%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	301	351,6	184,3	28%	I kw. 2025	III kw. 2026
Postępu I ul. Postępu	10 900	214	186,9	114,9	25%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 300	173	761,8	345,2	23%	I kw. 2025	I kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	7 800	71	368,9	166,9	20%	III kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	123	142,6	73,4	28%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Postępu II ul. Postępu	10 900	214	186,9	115,1	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	7 700	140	164,9	105	36%	II kw. 2026	I kw. 2028
Modern Mokotów VIII ul. Domaniewska	17 800	324	393,8	248,1	35%	IV kw. 2026	III kw. 2028
KATOWICE							
P. Skargi** ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 900	345	185,3	132,5	16%	III kw. 2024	IV kw. 2026
WROCŁAW							
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	139,3	99,6	32%	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	66,6	45,5	32%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1 ul. Górska	17 400	380	245,9	159,4	16%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	226,2	171,6	33%	IV kw. 2024	I kw. 2027
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychtalska	6 600	129	99,5	57,8	12%	I kw. 2025	III kw. 2026
Browarna 1 ul. Browarna*	14 300	258	242,1	165,4	32%	I kw. 2025	I kw. 2027
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	10 500	210	159,6	115,1	33%	II kw. 2025	II kw. 2027
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	4 100	117	67,2	48,5	31%	I kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 2 ul. Browarna*	16 300	301	289,8	188,6	32%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego - AH ul. Stefana Czarneckiego	2 200	58	39,3	26,2	13%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	65,2	41,5	15%	I kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 500	179	90,1	65,3	19%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	25,4	13%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 3 ul. Browarna*	15 400	286	288,2	178,1	32%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 800	202	102,8	74,0	17%	I kw. 2027	III kw. 2028

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Iwiny - Radomierzycza 3 ul. Radomierzycza	10 700	199	102,1	73,9	17%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Razem	535 100	10 004	8 377	5 254	22%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	535 100	10 004	8 377	5 254			

* Joint venture (55% Archicom S.A., 45% Rank Progress)

**projekt został przeniesiony do Grupy Archicom w celu realizacji projektu mieszkaniowego

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Lease Area) — łączna powierzchnia najmu

Przewidywany budżet zawiera koszty: koszt finansowania zewnętrznego w okresie realizacji, wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów

zewnętrznych, koszty finansowe oraz 6 proc. wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu i kosztów finansowania wewnątrzgrupowego.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 30 czerwca 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCŁAW					
R4R Wrocław Rychtalska ul. Zakładowa	11 400	302	11,6	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarna* ul. Dmowskiego	9 300	269	10,2	76,3	II kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,4	135,9	III kw. 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11,3	109,9	II kw. 2024
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	7,0	52,4	IV kw. 2019
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary* ul. Grzybowska	19 000	450	26,9	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	9,6	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	14,7	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	7,5	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	14,7	127,3	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	15,9	132,5	III kw. 2023
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	12,2	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	5,3	45,3	III kw. 2021
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,6	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	386	13,2	102,1	IV kw. 2022
Razem	152 100	4 396	180,1	1 401,0	

* aktywo dostępne do sprzedaży. Szacunek rocznych przychodów został przygotowany przy założeniu utrzymania umów najmu w inwestycji.

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 30 czerwca 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11,7	98,5	II kw. 2022	III kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	369	14,4	163,4	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 000	620	24,8	232,1	I kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ						
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	9,2	104,6	II kw. 2022	III kw. 2024
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	275	11,4	106,6	II kw. 2023	IV kw. 2024
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,7	138,2	IV kw. 2022	IV kw. 2024
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 300	873	36,4	327,3	IV kw. 2022	I kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 400	569	26,7	278,3	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 1) ul. Zielony Trójkąt	12 300	365	15,3	144,7	IV kw. 2023	IV kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 2) ul. Zielony Trójkąt	11 900	371	14,9	140,0	II kw. 2024	I kw. 2026
Razem	148 800	4 441	179,5	1 733,7		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 30 czerwca 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	13 400	378	17,0	189,3	IV kw. 2024	III kw. 2026
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 200	671	25,8	265,6	IV kw. 2024	II kw. 2027
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	293	11,4	103,9	IV kw. 2024	II kw. 2026
Razem	44 000	1 342	54,2	558,8		

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:

NLA - powierzchnia użytkowa

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2024 r.

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek
KRAKÓW			
ul. 29 Listopada	9 460	611	635
ul. Wita Stwosza A	3 822	222	242
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 356	324	344
WARSZAWA			
ul. Wołoska	8 330	460	517
Razem	26 968	1 617	1 738

Projekty komercyjne - biura i aparthotele

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

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

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

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 30 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
KRAKÓW								
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 800	93%	5,7	282,7	95%	45,5	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 300	99%	2,6	137,7	95%	-2,7	I kw. 2024	Nieruchomość inwestycyjna.
ŁÓDŹ								
React I Łódź, al. Piłsudskiego	15 100	100%	2,7	114,5	99%	6,0	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
WROCŁAW								
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,6	96,1	96%	35,3	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
Razem	70 900		13,6	631,0		84,1		

* bez magazynów

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

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 30 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%] **	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godzowej [mln PLN]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
ŁÓDŹ									
Fuzja I01 & I03 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	0%	1,6	88,4	55%	0,0	I kw. 2022	IV kw. 2025	
WARSZAWA									
T22 Office B Warszawa, ul. Towarowa	31 100	54%	9,3	408,3	43%	0,0	II kw. 2023	I kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
WROCŁAW									
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	0%	3,2	141,6	31%	0,0	III kw. 2023	II kw. 2025	
KRAKÓW									
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	18 700	0%	4,2	176,1	29%	0,0	II kw. 2024	IV kw. 2025	
Razem	75 200		18,3	811		0,0			

* bez magazynów

**% z podpisanych LOI

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA							
T22 Office A Warszawa, ul. Towarowa	50 200	15,5	812,8	16%	III kw. 2025	III kw. 2028	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
WROCŁAW							
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	14%	I kw. 2025	I kw. 2027	
Razem	75 800	20,6	1 035,6				

* bez magazynów

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

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Projekty apartohotele Grupy Echo w przygotowaniu na 30 czerwca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA							
T22 Aparthotel E Warszawa, ul. Towarowa	17 300	20,4	235,0	18%	I kw. 2025	II kw. 2027	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
T22 Aparthotel A Warszawa, ul. Towarowa	13 300	17,3	234,9	17%	III kw. 2025	II kw. 2028	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
T22 Aparthotel C Warszawa, ul. Towarowa	34 100	40,5	461,0	18%	II kw. 2026	III kw. 2028	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	64 700	78,2	930,9				

* bez magazynów

Projekty komercyjne - centra handlowe

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

NLA — powierzchnia użytkowa

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

Projekty handlowe w eksploatacji na 30 czerwca 2024 r. (wg planowanych przychodów NOI w mln EUR)

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 700	97%	20,9	1 273,7	99,9%	9,4**	II kw. 2019	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do EPP.
KATOWICE								
Libero ul. Kościuszki	44 900	99%	9,0	404,1	96,7%	119,9*	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
POZNAŃ								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	94%	0,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
KRAKÓW								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	97%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Razem	160 900		32,5	1 677,8		129,3		

*zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

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

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

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

**Projekty handlowe w eksploatacji na 30 czerwca 2024 r.
(wg ceny sprzedaży w PLN/m2)**

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Cena sprze- daży [PLN/ m2]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyce- ny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
ŁÓDŹ								
"Fuzja ul. Tymienieckiego"	1 799	69%	14 000	22,8	86%	0,3		
Razem	1 799		14 000	22,8		0,3		

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2024 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Wołoska	6 900	9 000	Działka pod mieszkania na wynajem.
Warszawa, ul. Towarowa	3 100	1 500	Działka po usługi.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	66 800	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	30 400	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	7 400	7 400	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, ul. Wita Stwosza	700	300	Działka po usługi
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	31 800	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Razem	136 500	169 200	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 30 czerwca 2024 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	7 100	13 100	
Projekt Kraków 2	5 600	7 000	
Razem	12 700	20 100	

Pozostałe grunty Grupy Echo na 30 czerwca 2024 r.

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

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Vespuciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	700	

1.15

Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2024 r. — zakupy nieruchomości

W pierwszym półroczu 2024 r. Grupa Echo Investment zawarła poniższe umowy:

12 czerwca 2024 r. spółka Resi4Rent zawarła z Echo Investment S.A.

umowę zakupu nieruchomości położonej przy ul. Opaczewskiej w Warszawie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkań na wynajem (PRS), o potencjale około 13,4 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

W pierwszym półroczu 2024 r. Grupa Echo zawarła również transakcję zakupu działki przy ul. Wołoskiej w Warszawie.

W pierwszym półroczu 2024 r. Grupa Archicom zawarła poniższe umowy:

Na początku stycznia 2024 r. Archicom poinformował o sfinalizowaniu zakupu kolejnych gruntów przy ul. Reymonta we Wrocławiu. Sąsiadują one z działkami, których zakup został ogłoszony w listopadzie 2023 r. Zebrany w ten sposób zasób terenów pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowych liczącej ponad 800 mieszkań.

12 stycznia 2024 r. spółka Archicom Wrocław Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której

można wybudować blisko 10 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

2 lutego 2024 r. spółka Archicom Wrocław Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której można wybudować blisko 9 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

28 marca 2024 r. spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. zawarła w ramach joint venture umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować około 46 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

Spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 7 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

13 czerwca 2024 r. spółka zależna Archicom S.A. oraz MBP I spółka zależna od Immofinanz Services Poland sp. z o.o., zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie będącej w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego (Umowa Przyrzeczona). Archicom nabył nieruchomości położone w Warszawie, przy ul. Postępu 18A, 18B oraz Domaniewskiej 41. Wartość transakcji wynosi 28.5 mln euro netto.

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

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



1.16

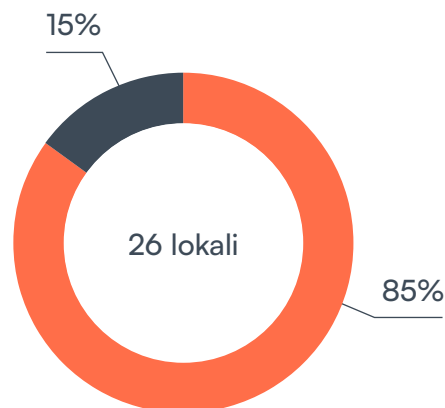
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w drugim kwartale 2024 r.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w drugim kwartale 2024 r.

Przekazanie klientom 26 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo Investment.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w drugim kwartale 2024 r. [w szt.]

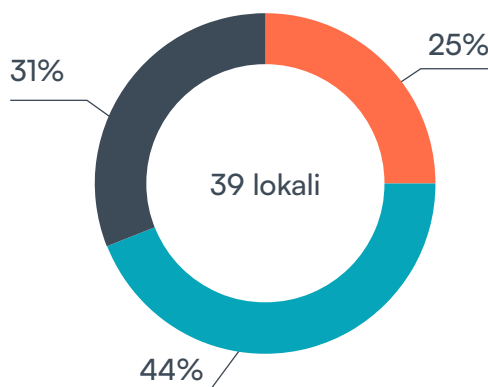
- Łódź, Wodna
- Pozostałe



Przekazanie klientom 39 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w drugim kwartale 2024 r. r. [w szt.]

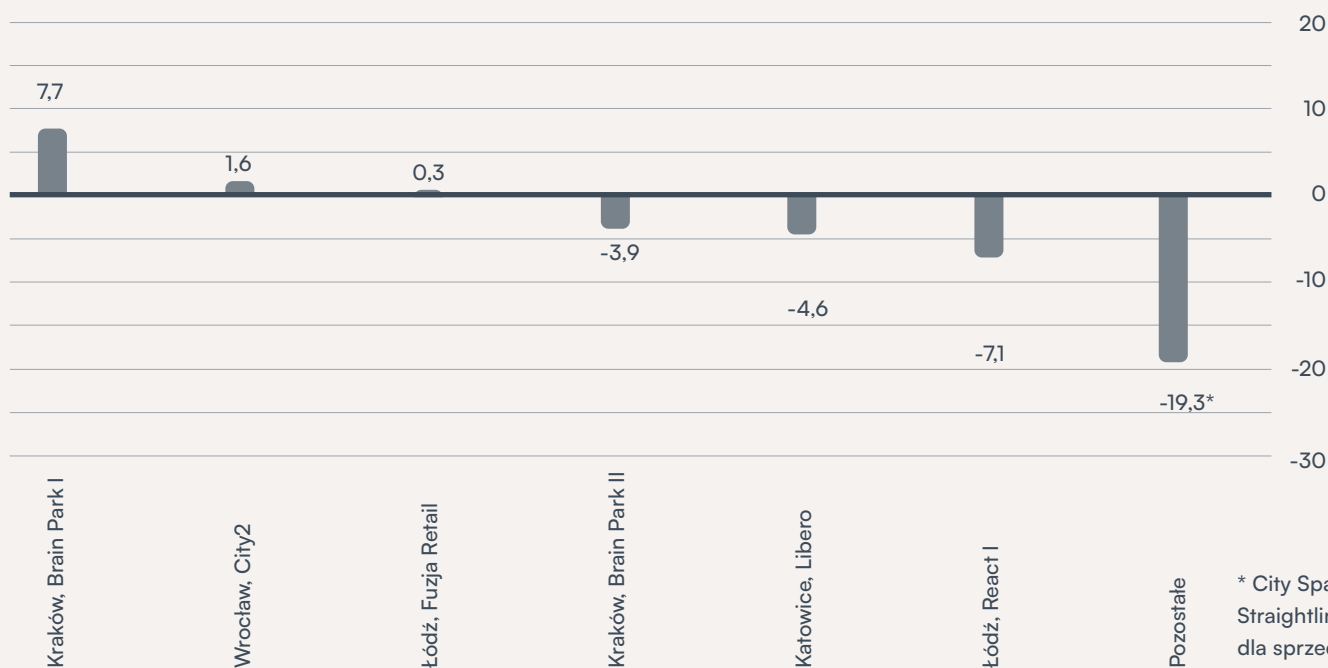
- Wrocław, Nowa Kępa Mieszczńska 1 (KM4 „River Point”)
- Warszawa, Kabaty
- Pozostałe



Projekty inwestycyjne Grupy Echo Investment w drugim kwartale 2024 r.

Strata z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 25,3 mln zł

Strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości na koniec drugiego kwartału 2024 r. [mln PLN]



* City Space, Straightlining, ML dla sprzedanych projektów

Wycena projektów zawiera negatywną zmianę z uwagi na spadek kursu euro, co szczególnie widoczne jest w projektach Brain II, Libero, React, które zanotowały spadek wartości.

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

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

1.17

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

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Utrzymujące się od października 2023. r stopy referencyjne na poziomie 5,75 proc., co przełoży się na dalsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Coraz bardziej prawdopodobna obniżka stop procentowych w 2025 r. (RPP),
- inflacja na poziomie 3,6 proc. w czerwcu 2024 r. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej, zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest na tyle niski, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości (NBP),
- spadek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku do 8 143,51 zł w czerwcu 2024 r. vs 8 408,17 zł w marcu 2024 r., (GUS). Mimo to popyt na mieszkania powinien nadal wzrastać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w drugim kwartale 2024 roku wzrosło o 14,7 proc. r/r i wyniosło 8 038,41 zł,
- spadek stopy bezrobocia w Polsce pod koniec drugiego kwartału 2024 do poziomu 4,9 proc. (najniższy wynik od 34 lat),
- popyt na mieszkania powinien nadal się utrzymywać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy, a ten w ciągu najbliższych kwartałów nie powinien być zagrożony. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w 2024 r. możemy spodziewać się, że wzrost płac osiągnie poziom 11,7 proc.,
- wzrost roli segmentu mieszkań premium,
- stabilna sytuacja na polskim rynku najmu instytucjonalnego. Analitycy Otodom wskazują 2024 r. będzie okresem co najmniej stagnacji, a zapewne także spadku cen i czynszów. Powodem jest przesylenie, jakiego doświadcza rynek najmu mieszkaniami, a także mniejszą niż w ubiegłych latach liczbą zainteresowanych nimi osób,
- zapowiedź nowego rządowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie na start”, który w 2025 r.

- ma zastąpić „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, tworząc nowy impuls popytowy,
- możliwość otrzymania kolejnych środków z KPO (maksimum 10 mld EUR) na dalszy rozwój inwestycji

w kraju. Spowoduje to odbicie w sektorze produkcji budowlano-montażowej, która dziś oceniana jest przez analityków najłagodniej spośród innych branż (analizy mBank).

Negatywne

- ograniczona podaż gruntów, co może stanowić wyzwanie w kontekście rosnącego zapotrzebowania na nowe przestrzenie mieszkalne,
- brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Programy rządowe oparte wyłącznie na wzmacnianiu popytu.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Fuzja Loftu G01 i G02 w Łodzi,
- Wodna w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- ZAM II w Krakowie,
- Planty Racławickie we Wrocławiu.

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

- Wrocław Swobodna I,
- pierwsza wycena projektu Towarowa 22,
- Brain II w Krakowie.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- Brain Park II w Krakowie,
- React I w Łodzi,
- City 2 we Wrocławiu.

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

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

Wycena i sprzedaż budynku biurowego City2 we Wrocławiu.

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

**Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
Echo Investment S.A.**

**Wycena innych aktywów i zobowiązań
Grupy Echo Investment.**

1.18

Polityka dywidendowa i dywidenda



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

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

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

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 5 października 2023 r., biorąc pod uwagę, że:

- zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100 211 857,23 zł,

- Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 30 czerwca 2023 r. zysk netto w wysokości 102 855 980,55 zł, postanowił wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 (dalej Zaliczka Dywidendowa) w łącznej kwocie 90,79 mln zł.

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

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r. Do Zaliczki Dywidendowej byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r.

Uchwałą Nr 6 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie podziału zysku za rok 2023, akcjonariusze zatwierdzili dywidendę za rok obrotowy 2023 na poziomie wypłaconej zaliczki dywidendowej. Dodatkowe środki z zysku za rok obrotowy nie zostały wypłacone.

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	182 790	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
41/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
51/2024	PLO017000111	Ipopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			702 790		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
Razem			630 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment 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%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria T	PLECHPS00415	DM PKO BP	60 000	26.04.2028	WIBOR 6M + marża 3,8%
Razem			505 000		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A.					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	171 887	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			171 887		
Obligacje w PLN razem			2 009 677		

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	8 700	23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
3I/2023	PLO017000095	Ipopema Securities S.A.	43 000	27.10.2028	stała stopa oprocentowania 7,4%
Obligacje w EUR razem			51 700		

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji na 30 czerwca 2024 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
Seria 1P/2021*	PLO017000053	27.02.2024	16 113
Seria 2/2021*	PLO017000061	27.02.2024	71 670
seria 1/2021*	PLO017000046	27.02.2024	12 210
2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100 330
1/2020	PLO017000012	31.05.2024	70 000
Razem			270 323

*wykup częściowy

Obligacje wykupione przez Archicom (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M6/2022	PLO221800090	23.02.2024	2 500
M6/2022	PLO221800090	15.03.2024	58 700
Razem			61 200

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. PLN]
4I/2024	PLO017000103	27.02.2024	100 000
Seria S	PLECHPS00399	26.02.2024	70 000
Seria S2	PLECHPS00399	20.03.2024	70 000
5I/2024	PLO017000111	13.05.2029	100 000
T	PLECHPS00415	26.04.2028	60 000
Razem			400 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. PLN]
M9/2024	PLO221800124	1.03.2024	168 000
M10/2024	PLO221800132	19.06.2024	190 000
Razem			358 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 czerwca 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		61 147	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		64 904		55 250	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			9 000				WIBOR 1M + marża	20.12.2024
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		25 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
React I, Łódź	React Dagnall Sp. z o.o. - S.K.A.	Bank Pekao SA		13 000		13 000	EURIBOR 3M + marża	24.10.2028
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o. R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	136 560		136 560		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	69 000		65 524		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Bank Polska S.A.	78 223		57 621		WIBOR 1M / 3M + marża	29.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JPil Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		58 361		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* - V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	175 061		35 454		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 500	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			586 145	271 535	353 521	221 419		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	12 177	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 r. nie później niż 20.12.2028 r.
Razem			12 500	12 177		

Kredyt inwestycyjny zabezpieczony jest standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	61 983	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A. **	90 000	62 818	31.05.2025	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	154 801		

* Dostępna kwota kredytu 30 czerwca 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,4 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu 30 czerwca 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,2 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 czerwca 2024 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	160 000	574	30.04.2026	WIBOR 3M + marża
Razem		160 000	574		

* Kredyt w rachunku bieżącym. Środki z kredytu spółka będzie przeznaczać na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności grupy kapitałowej Archicom S.A.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.20

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

Grupa Echo Investment nie wykazuje żadnych poręczeń na 30 czerwca 2024 r. oraz żadnych zmian w pierwszym półroczu 2024 r.

Gwarancje

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	PROJECT TOWARO-WA 22 Sp. z o.o.	PROJEKT ECHO - 137 Sp. z o.o.	16 141	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Razem			16 141		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A. I Oddział Warszawa	97 256	31.12.2033	"Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco. "
ECHO - SPV 7 Sp. z o.o.	M2 BIURO Sp. z o.o.	SANTANDER BANK POLSKA S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	Echo Investment S.A.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilańska Sp. z o.o.	Bank PKO S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto st. Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.
Razem			202 743		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			218 884		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w pierwszym półroczu 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Wygaśnięcie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Udzielenie	ECHO - AURUS Sp. z o.o.	NOBILIS-CITY SPACE GP Sp. z o.o. Sp.k.	NOBILIS BUSINESS HOUSE Sp. z o.o.	780	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.

1.21

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w pierwszym półroczu 2024 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W pierwszym półroczu 2024 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wpływ wyników za pierwsze półrocze 2024 r. na realizację prognoz finansowych

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W pierwszym półroczu 2024 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Szczegółowa informacja o wynagrodzeniu zarządu i rady nadzorczej jest opisana w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. w części 1.22 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

1.22

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie zarządu [PLN]

	I półrocze 2024					I półrocze 2023				
	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	646 863	411 518	1 786 914	24 076	2 869 370	692 065	216 375	1 908 286	21 045	2 837 771
Maciej Drozd	248 212	193 481	806 035	26 476	1 274 204	267 546	108 700	889 250	23 445	1 288 941
Artur Langner	126 000	191 040	649 080	3 186	969 306	120 000	172 920	603 840	2 968	899 728
Rafał Mazurczak	169 500	225 522	728 574	7 809	1 131 405	153 000	255 952	753 177	7 171	1 169 300
Małgorzata Turek	159 600	214 200	673 200	3 186	1 050 186	153 000	223 380	671 820	2 968	1 051 168
Razem	1 350 175	1 235 761	4 643 803	64 733		1 385 611	977 327	4 826 372	57 597	
Razem w półroczu					7 294 472					7 246 907

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu



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

Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od wzrostu wartości Spółki mierzonej sumą wypłaconych

dywidend oraz wzrostem kursu akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w rocznych okresach oceny.

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,34 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2024 r., chyba że wcześniej

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

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

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

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

Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

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

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

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

Okres trwania programu może zostać przedłużony o kolejny rok (łącznie do pięciu lat) tj. do 31 grudnia 2026 r. W takim przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 112,5 proc. maksymalnej wartości określonej dla wartości bazowej w przypadku wzrostu średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o wypłacone dywidendy pod koniec pięcioletniego okresu oceny ponad wartość początkową o 6,3 zł, tj. suma wypłaconych dywidend powiększonych o średni sześciomiesięczny kursu akcji Spółki osiągnie kwotę 10,37 zł na akcję Spółki.

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

Na 30 czerwca 2024 r. Spółka rozpoznała w półrocznym sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 17 820 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w pierwszym półroczu 2024 r. wpłynęła na zmniejszenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 3 051 tys. zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

W pierwszym półroczu 2024 r. oraz na dzień przekazania raportu nie istniały umowy zawarte między Spółką, a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej [PLN]

	I półrocze 2024			I półrocze 2023		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg	120 000	-	-	120 000	-	-
Tibor Veres	42 000	-	-	42 000	-	-
Margaret Dezse	90 000	-	-	90 000	-	-
Maciej Dyjas	30 000	-	-	30 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	90 000	-	-	90 000	-	-
Péter Kocsis	30 000	-	-	30 000	-	-
Bence Sass	30 000	-	-	30 000	-	-
Nebil Senman	30 000	-	-	30 000	-	-
Razem	462 000	-	-	462 000	-	-

1.23

Jak zarządzamy ryzykiem

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

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

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

Ryzyka strategiczne i biznesowe

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

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań

- Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych,
- Silna konkurencja na rynkach lokalnych,
- Niedopasowana do popytu oferta mieszkań.
- Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych

- Dywersyfikacja działalności - aktywność w głównych segmentach rynku nieruchomości. Cykliczność tych rynków zwykle nie przebiega równolegle, a Grupa nie jest uzależniona od jednego rodzaju aktywności. W obecnej sytuacji w szczególności należy podkreślić obecność Grupy zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem — których sytuacja diametralnie się różni,
- Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży,
- Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów,
- Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania),
- Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe,
- Etapowa realizacja inwestycji,
- Wieloletnie doświadczenia Grupy z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych.
- Realizowanie projektów mieszkaniowych największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej

- Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych,
- Ograniczenie ekspansji firm handlowych,
- Ograniczenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową ze strony potencjalnych najemców,
- Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa,
- Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów lub wysokości zachęt.

- Stała analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany,
- Stała współpraca i utrzymywanie kontaktów z najemcami lub potencjalnymi najemcami handlowymi (sieci handlowe) oraz biurowymi (w tym w szczególności z sektora usług wspólnych BPO/ SSC),
- Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce,
- Własne duże zespoły leasingowe,
- Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu,
- Posiadanie w grupie spółki CitySpace, oferującej biura serwisowane, która jest najemcą w niektórych budynkach zrealizowanych przez Echo Investment i wprowadza do nich mniejsze firmy, start-upy czy firmy z sektora usług wspólnych, które dopiero rozpoczynają działalność w Polsce,
- Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace).

Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych

- Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych,
- Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego,
- Ograniczony popyt na nieruchomości komercyjne,
- Ryzyko spadku cen transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku wzrostu niepewności oraz wpływu czynników makroekonomicznych.

- Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych),
- Duże doświadczenie rynkowe,
- Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości,
- Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe,
- Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi,
- Dobra reputacja firmy, pozwalająca na wczesne wprowadzanie projektów w fazę sprzedaży i zabezpieczanie sprzedaży przez umowy przedwstępne, umowy prawa do złożenia pierwszej oferty („right of first offer”, ROFO), czy zapisy umów o współpracy przy wspólnych projektach joint-venture,
- Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymywanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment.

Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami

- Ryzyko upadłości kontrahenta,
- Ryzyko opóźnień w pracach,
- Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac,
- Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa,
- Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami.

- Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą,
- Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców,
- Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu,
- Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo,
- Stały nadzór nad budowami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych,
- Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników (średni staż pracy wynoszący około 7 lat),
- Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku,
- Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

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

Ryzyka finansowe

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

Ryzyka prawne i regulacyjne

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

Ryzyka makroekonomiczne

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

Ryzyka IT

Ryzyko

Cyberbezpieczeństwo

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

Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment

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

CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne
skonsolidowane
sprawozdanie
finansowe Grupy Echo
Investment na dzień
i za okres kończący się
30 czerwca 2024 r.



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

	Nota	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.04.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.04.2023 - 30.06.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	1	489 014	456 986	130 067	246 893
Koszt własny sprzedaży		(325 499)	(304 699)	(91 844)	(165 883)
Zysk brutto ze sprzedaży		163 515	152 287	38 223	81 010
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2	(25 303)	(24 364)	8 851	(25 207)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(40 079)	(26 026)	(23 733)	(13 118)
Koszty sprzedaży		(33 274)	(22 143)	(18 580)	(11 166)
Koszty ogólnego zarządu		(48 036)	(49 280)	(21 121)	(24 670)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:		20 065	11 844	6 240	4 131
Pozostałe koszty operacyjne		(12 654)	(10 262)	(9 029)	(4 224)
Zysk (strata) operacyjny		24 234	32 056	(19 149)	6 756
Przychody finansowe	3	31 117	17 749	20 308	9 423
Koszty finansowe	4	(106 663)	(96 234)	(56 898)	(49 816)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów		327	403	-	279
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych		10 190	47 125	(1 573)	44 131
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	11	86 888	36 184	68 806	5 667
Zysk brutto		46 093	37 283	11 494	16 440
Podatek dochodowy	6	(17 634)	(18 380)	(11 612)	(12 147)
- część bieżąca		(71 340)	(37 084)	(41 764)	(5 128)
- część odroczone	5	53 706	18 704	30 152	(7 019)
Zysk (strata) netto, w tym:		28 459	18 903	(118)	4 293
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		15 207	9 113	1 907	(2 420)
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących		13 252	9 790	(2 025)	6 713
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		15 207	9 113	1 907	(2 420)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691	412 691	412 691
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,04	0,02	0,00	(,01)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		0,04	0,02	0,00	(,01)

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

	Nota	Stan na 30.06.2024 (niebadane)	Stan na 31.12.2023 dane przekształcone	Stan na 01.01.2023 dane przekształcone
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne		78 699	76 365	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	10	70 589	56 489	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	7	1 175 126	1 144 456	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	8	484 241	583 506	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	11	742 642	642 468	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	12	423 341	267 757	326 675
Należności z tytułu leasingu		6 079	-	-
Pochodne instrumenty finansowe		631	-	26 251
Pozostałe aktywa		369	1 655	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	148 657	112 993	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę		67 395	63 063	21 359
		3 197 769	2 948 752	2 661 932
Aktywa obrotowe				
Zapasy	13	1 988 825	1 553 824	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego		9 566	15 199	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	14	131 335	80 801	81 762
Należności handlowe i pozostałe	14	331 829	291 400	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	12	47 402	38 392	15 327
Pochodne instrumenty finansowe		2 634	11 065	366
Inne aktywa finansowe	15	77 013	59 730	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	522 947	813 836	941 997
		3 111 551	2 864 247	3 069 753
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	9	264 039	148 839	355 327
		3 375 590	3 013 086	3 425 080
Aktywa razem		6 573 359	5 961 838	6 087 012

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

	Nota	Stan na 30.06.2024 (niebadane)	Stan na 31.12.2023 dane prze- kształcone	Stan na 01.01.2023 dane prze- kształcone
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 057 735	1 057 378	1 044 798
Zyski zatrzymane		626 196	611 346	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		659	694	1 008
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 705 225	1 690 053	1 643 778
Kapitały udziałowców niekontrolujących		341 568	338 036	162 534
		2 046 793	2 028 089	1 806 312
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	2 194 467	1 708 807	1 609 032
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	16	105 749	52 006	20 230
Pochodne instrumenty finansowe		-	331	-
Rezerwy długoterminowe	18	8 175	9 283	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	136 113	154 154	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	17,19	144 867	142 037	138 837
Zobowiązania pozostałe	19	84 662	101 570	68 200
		2 674 033	2 168 188	1 982 306
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	831 574	900 598	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	16	2 264	2 116	122 264
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji		-	-	51 478
Pochodne instrumenty finansowe		-	441	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 938	4 812	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	19	17 092	12 368	147 176
Zobowiązania handlowe	19	109 563	113 965	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	19	9 720	6 986	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	17,19	82 258	72 097	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	18	25 119	31 339	51 238
Zobowiązania pozostałe	19	159 956	162 409	238 348
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1	606 296	457 377	613 679
		1 850 780	1 764 508	2 253 385
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	9	1 753	1 053	45 009
		1 852 533	1 765 561	2 298 394
Kapitał własny i zobowiązania razem		6 573 359	5 961 838	6 087 012

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

	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)	1.04.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.04.2023 - 30.06.2023 (niebadane)
Zysk (strata) za rok obrotowy	28 459	18 903	(118)	4 293
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	-	733	-	733
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(35)	(224)	108	(212)
Inne całkowite dochody netto	(35)	509	108	521
Całkowity dochód za okres, w tym:	28 424	19 412	(10)	4 814
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 172	9 622	2 015	(1 899)
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	13 252	9 790	(2 025)	6 713

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolu- jących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2024 - 30.06.2024							
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk netto danego okresu	-	-	15 207	-	15 207	13 252	28 459
Inne całkowite dochody	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	15 207	(35)	15 172	13 252	28 424
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	-
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	357	(357)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 735	626 196	659	1 705 225	341 568	2 046 793
za okres 1.01.2023 - 30.06.2023							
Stan na początek okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	9 113	-	9 113	9 790	18 903
Inne całkowite dochody	-	-	733	(224)	509	-	509
Całkowite dochody netto za okres	-	-	9 846	(224)	9 622	9 790	19 412
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	(3 916)	-	(3 916)	-	(3 916)
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(10 999)	(10 999)
Transakcje z właścicielami	-	-	(3 916)	-	(3 916)	(10 999)	(14 915)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	3 160	(3 160)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 047 958	580 107	784	1 649 484	161 325	1 810 809

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

	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	46 093	37 283
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(86 888)	(36 184)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	7 098	7 311
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(9 882)	(48 555)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	89 904	80 517
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	25 303	24 365
Strata z działalności inwestycyjnej	3 188	749
Zmiana stanu rezerw	(7 327)	(23 338)
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	(1 259)	(403)
	20 137	4 462
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(402 870)	(97 952)
Zmiana stanu należności	(129 369)	127 770
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	140 592	(118 635)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	(17 282)	(29 540)
	(408 929)	(118 357)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)	(342 699)	(76 612)
Podatek dochodowy zapłacony	(63 583)	(75 499)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(406 282)	(152 111)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	47	126
Zbycie inwestycji w nieruchomości	10 283	114 233
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	6 893	-
Odsetki z tytułu leasingu	110	-
Splata należności z tytułu leasingu	299	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	-	562
Zbycie inwestycji	5	-
	17 637	114 921
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(10 366)	(1 591)
Inwestycje w nieruchomości	(79 471)	(102 852)
Udzielone pożyczki	(152 386)	(4 413)
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	(14 222)	-
	(256 445)	(108 856)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(238 808)	6 065

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

	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.06.2023 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	126 698	27 888
Emisja dłużnych papierów wartościowych	656 648	201 402
	783 346	229 290
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(6 987)	(90 792)
Spląty kredytów i pożyczek	(60 919)	(10 621)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(239 753)	(156 510)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(27 048)	(21 754)
Odsetki zapłacone	(93 558)	(82 709)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A. przeprowadzoną w poprzednim roku	(880)	-
	(429 145)	(362 386)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	354 201	(133 096)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(290 889)	(279 142)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(290 889)	(279 142)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	813 836	941 997
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	522 947	662 855

Noty objaśniające



NOTA 1

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	333 392	341 948
Sprzedaż usług do Resi4Rent (Segment: Mieszkania na wynajem)	19 569	10 717
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	21 479	20 469
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	303	414
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	19 044	2 831
Sprzedaż StudentSpace (Segment: StudentSpace)	1	-
Przychody z tytułu umów z klientami	393 788	376 379
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	139	187
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	54 345	43 903
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	37 858	36 094
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	2 884	423
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	95 226	80 607
Przychody razem	489 014	456 986

Przychody [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Sprzedaż	333 392	341 948
Wynajem	139	187
Mieszkania	333 531	342 135
Wynajem	54 345	43 903
Usługi fit-out	21 479	20 469
Biura	75 824	64 372
Wynajem	37 858	36 094
Usługi development	303	414
Centra	38 161	36 508
Sprzedaż usług	19 569	10 717
Resi4Rent	19 569	10 717
Usługi	1	-
Sudent Space	1	-
Sprzedaż	471	1 255
Wynajem	2 884	423
Usługi	18 573	1 576
Pozostałe	21 928	3 254

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

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki / Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Projekty mieszkaniowe					
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 931	2 329	325	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 962	1 801	106	-
Fuzja III, Łódź	projekt zakończony	83 822	2 148	783	64
Boho, Łódź	projekt zakończony	106 566	23 399	4 556	103
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 247	934	-	-
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 292	442	-	-
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 368	551	97	-
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	61 850	251	-	-
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	65 923	1 827	-	3
Fuzja Loft I, Łódź	IV Q 2024	87 521	87 521	12 327	400
Empark I, Warszawa	II Q 2025	594 321	594 321	71 045	12 720
Wita Stwosza, Kraków	IV Q 2025	172 585	172 585	-	-
Fuzja Loft II, Łódź	IV Q 2025	119 550	119 550	517	-
Awipolis Etap 1, Wrocław	projekt zakończony	66 710	323	323	-
Awipolis Etap 2, Wrocław	projekt zakończony	79 986	19	19	-
Awipolis Etap 3, Wrocław	projekt zakończony	60 569	85	85	-
Browary Wrocławskie BP1-2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	407	407	-
Browary Wrocławskie BA1,BL3, Wrocław	projekt zakończony	105 580	361	361	-
Browary Wrocławskie BA2-3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	882	882	-
Browary Wrocławskie BL1-2, BP3-4 Wrocław	projekt zakończony	164 718	838	838	-
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	2 921	2 921	-
Olimpia Port M1-4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	78	78	-
Olimpia Port M28-33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	5	5	-
Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	108	108	-
Olimpia Port M24,M25,M26, Wrocław	projekt zakończony	128 063	248	248	-
Olimpia Port M34,M35, Wrocław	projekt zakończony	76 911	112	112	-
Olimpia Port M36,M38, Wrocław	projekt zakończony	48 477	19	19	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	136	136	-
Sady nad Zieloną 1, Wrocław	projekt zakończony	35 302	210	210	-
Planty Raclawickie R8, Wrocław	projekt zakończony	59 440	65	-	65
River Point 4, Wrocław	projekt zakończony	123 471	2 601	2 519	82
Bonarka Living II C, Kraków	projekt zakończony	103 682	456	369	87
Bonarka Living II D, Kraków	projekt zakończony	88 095	244	160	84
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	65 720	1 035	958	77
Wieża Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	110 870	74	34	40
Stacja Wola II, Warszawa	projekt zakończony	145 768	257	257	-
Rytm Kabaty, Warszawa	projekt zakończony	290 397	215	180	35
Planty Raclawickie R9, Wrocław	III kw. 2024	120 797	120 797	102 825	11 521
River Point 6 , Wrocław	III kw. 2024	104 134	104 134	80 398	691

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

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki / Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
ZAM II, Kraków	III kw. 2024	77 963	77 963	64 826	4 194
Sady nad Zieloną 2 A1, C, Wrocław	IV kw. 2024	55 492	55 492	36 208	83
Zenit II, Łódź	IV kw. 2024	50 590	50 590	16 535	627
Awipolis etap 4, Wrocław	I kw. 2025	107 232	107 232	52 616	864
Awipolis etap 4a, Wrocław	III kw. 2025	35 946	35 946	7 460	1 239
Modern Mokotów VI, Warszawa	III kw. 2025	284 366	284 366	6 873	-
Sady nad Zieloną 2B, Wrocław	III kw. 2025	72 060	72 060	13 076	1 133
Zenit III, Łódź	III kw. 2025	69 861	69 861	548	164
Dąbrowskiego D3, Kraków	IV kw. 2025	23 050	23 050	1 257	589
Flow (Fab - Gh) I, Łódź	IV kw. 2025	85 126	85 126	6 630	1 370
Planty Raławickie R10, Wrocław	IV kw. 2025	68 897	68 897	6 169	1 743
Wieża Jeżyce II, Poznań	IV kw. 2025	171 830	171 830	4 954	912
Flow (Fab - Gh) II, Łódź	II kw. 2026	178 214	178 214	2 969	1 115
Południk 17 K1, Wrocław	II kw. 2026	203 294	203 294	8 057	594
Południk 17 K2, Wrocław	II kw. 2026	131 281	131 281	5 926	514
Wieża Jeżyce V, Poznań	II kw. 2026	158 406	158 406	3 034	720
Przystań Reymonta WR2, Wrocław	III kw. 2026	139 266	139 266	-	171
T22 Resi G, Warszawa	III kw. 2026	508 723	508 723	3 381	1 549
Przystań Reymonta WR1-3, Wrocław	IV kw. 2026	294 862	294 862	1 990	186
Stacja Wola III, Warszawa	IV kw. 2026	256 008	256 008	21	-
Razem Projekty Mieszkaniowe		7 263 292	4 216 755	526 738	43 739
Projekty pozostałe					
Pozostałe		35 819	35 819	35 819	-
Razem projekty pozostałe		35 819	35 819	35 819	-
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		7 299 111	4 252 574	562 557	43 739

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

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

NOTA 2

Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	(5 577)	10 492
- koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(6 534)	(3 423)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	(19 726)	(34 857)
- rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	(2 664)	2 184
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 7)	(3 320)	(40 185)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 8)	(279)	(364)
- zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 9)	(13 462)	3 508
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(25 303)	(24 364)

W pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą głównie projektów Sagittarius Business House, MidPoint 71, West4 Business Hub I we Wrocławiu, Moje Miejsce II w Warszawie, Fuzja C i D w Łodzi oraz Face2Face w Katowicach.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych

Brain Park I i II w Krakowie, React i Fuzja w Łodzi, City2 we Wrocławiu oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

W związku ze spełnieniem na 30 czerwca 2024 r. warunków do wyceny wskazanych w polityce rachunkowości, Grupa dokonała pierwszej wyceny nieruchomości Fuzja E_03 , E_04, G_03 i H_03.

NOTA 3

Przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	14 879	15 305
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	6 120	2 402
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	3 451	-
Przychody z tytułu wyceny nabytych pakietów wierzytelności	6 552	-
Pozostałe przychody finansowe	115	42
Przychody finansowe razem	31 117	17 749

NOTA 4

Koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(82 853)	(63 713)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(19 917)	(25 267)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	3 672	578
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(5 218)	(5 931)
Koszty z tytułu dyskonta	(2 147)	(1 497)
Pozostałe koszty finansowe	(201)	(404)
Koszty finansowe, razem	(106 663)	(96 234)

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątku. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego wyniosła w I półroczu 2024 roku 14 636 tys.

zł wg rocznej stopy kapitalizacji 8,06 proc. (w tym: na zapasy: 12 197 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 2 439 tys. zł). W I półroczu 2023 roku było to 9 506 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 8,52 proc. (w tym: na zapasy: 8 488 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 1 018 tys. zł).

W pozycji koszty z tytułu podziału zysku (profit share) prezentowane są koszty, które dotyczą biurowca Moje Miejsce etap I w Warszawie oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

NOTA 5

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 31.12.2023
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	(2 712)	(1 795)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(49 666)	(70 262)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(44 506)	(27 307)
- strata podatkowa	54 600	42 643
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(1 499)	8 571
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	21 198	10 687
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(40 056)	(33 993)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 306	3 790
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	30 130	20 963
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	28 606	26 542
- MSSF 16 leasing	4 385	6 668
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	112 077	(13 463)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(145 598)	(7 606)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 864)	(12 649)
- Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	1 163
- pozostałe	651	(108)
	(41 164)	(46 156)
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	2 156	(917)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	3 530	20 596
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(12 835)	(17 198)
- strata podatkowa	7 744	11 958
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	8 846	(10 069)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	(13 794)	10 511
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(3 690)	(6 063)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	(193)	(1 484)
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	9 756	9 167
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	7 558	2 065
- MSSF 16 leasing	(2 091)	(2 283)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	(84 808)	125 540
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	142 521	(137 992)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(9 349)	(215)
- Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	(949)	620
- pozostałe	(696)	759
	53 706	4 996
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	(556)	(2 712)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(46 136)	(49 666)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(57 341)	(44 506)
- strata podatkowa	62 344	54 600
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	7 347	(1 499)

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 31.12.2023
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	7 404	21 198
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(43 746)	(40 056)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 113	2 306
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	39 886	30 130
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	36 164	28 606
- MSSF 16 leasing	2 294	4 385
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	27 270	112 077
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(3 077)	(145 598)
- Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(22 212)	(12 864)
- Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	834	1 783
- pozostałe	(45)	651
	12 542	(41 164)
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148 657	112 993
- zmiana w ciągu roku	35 665	18 499
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	136 113	154 154
- zmiana w ciągu roku	(18 041)	13 503

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

NOTA 6

Podatek dochodowy - efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
1. Zysk brutto	46 095	37 283
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	8 758	7 084
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(6 433)	(118)
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	171	(521)
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności rozwiązanie	(278)	(846)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	5 224	805
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	1 401	686
Usługi finansowe ponad limit ebidta	9 330	9 200
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(568)	(716)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	2 929	2 684
Podatek dochodowy z lat poprzednich	740	461
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatek dochodowy	(3 668)	(1 078)
Wynik okresu spółek osobowych	-	415
Efekt zmiany stawki podatkowej	29	979
Nierozpoznane aktywo na podatek odroczone w latach ubiegłych	-	(655)
Różnice razem	8 876	11 296
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:	17 634	18 380
- część bieżąca	(71 340)	(37 084)
- część odroczone	53 706	18 704

NOTA 7

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2023	373 226	625 981	11 314	84 116	1 094 638
- zakup	-	-	-	27 585	27 585
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	76 170	938	-	-	77 108
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej	(11 068)	(53 400)	1 222	(1 001)	(64 247)
- przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	9 372	9 372
Stan na 31.12.2023	438 328	573 519	12 536	120 073	1 144 456
- zakup	-	-	-	3 214	3 214
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	44 291	1 802	-	-	46 093
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 2)	(3 574)	8 958	210	(8 914)	(3 320)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 8)	(128 662)	-	-	-	(128 662)
- przeniesienie do należności z tytułu leasingu	-	-	-	(7 261)	(7 261)
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	111 738	6 441	-	2 429	120 608
Stan na 30.06.2024	462 121	590 720	12 746	109 541	1 175 127

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości po stronie Archicom S.A. wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 12 301 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 30 czerwca 2024 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach, biurowce Brain Park I i II w Krakowie. Jednocześnie w wartości nieruchomości

inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 30 czerwca 2024 r. wynosi 109 541 tys. zł (na 31 grudnia 2023 r. wynosi 120 073 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem dwóch nieruchomości inwestycyjnych przyporządkowanych do poziomu 2 w kwocie 12 301 tys. zł. Szczegółowe informacje znajdują się w części 2.3 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

NOTA 8

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2023	429 916	46 120	-	10 587	486 625
- zakup	-	-	-	3 231	3 231
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	102 002	15 887	-	-	117 888
- przeniesienie do środków trwałych	-	(3 212)	-	-	(3 212)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej	(13 115)	(7 961)	-	51	(21 026)
Stan na 31.12.2023	518 803	50 834	-	13 869	583 506
- zakup	-	-	-	3 620	3 620
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	28 913	4 710	-	-	33 623
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(111 738)	(6 441)	-	(2 429)	(120 608)
- przeniesienie do zapasów	(15 216)	-	-	(404)	(15 620)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 2)	-	(279)	-	-	(279)
Stan na 30.06.2024	420 762	48 824	-	14 656	484 241

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają kryteria do wyceny do wartości godziwej, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

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

Grupa dokonała aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Fuzja E_03 , E_04, G_03 i H_03 kwocie (-) 279 tys. zł.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2024 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 484 241 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim projekty w przygotowaniu: React II w Łodzi, Swobodna we Wrocławiu, Fuzja I w Łodzi. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 14 656 tys. zł (31 grudnia 2023 r. w kwocie 13 869 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 2.3 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

NOTA 9

Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	Biura	Centra handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2023	353 597	-	1 400	330	355 328
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej	(216)	-	-	-	(216)
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	4 773	-	-	-	4 773
- sprzedaż	(209 316)	-	(1 400)	(330)	(211 046)
Stan na 31.12.2023	148 839	-	-	-	148 839
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 2)	(13 462)	-	-	-	(13 462)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	128 662	-	-	-	128 662
Stan na 30.06.2024	264 039	-	-	-	264 039

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

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2024 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 264 039 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składał się biurowiec City 2 we Wrocławiu oraz React I w Łodzi.

Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie. Opóźnienie w sprzedaży wynika wyłącznie z sytuacji makroekonomicznej i obecnej kondycji rynku biurowego. Utrzymywanie się wysokich

stóp procentowych spowodowało brak aktywności na rynku handlu nieruchomościami biurowymi. Ponieważ rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością, istnieje duże oczekiwanie na jego ożywienie. W ocenie Zarządu finalizacja sprzedaży jest wysoce prawdopodobna w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, a zmiana planu sprzedaży jest mało prawdopodobna.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 2.3 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Otrzymane kaucje (Nota 19)	1 753	967
Razem	1 753	1 053

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży” prezentowane są zobowiązania dotyczące biurowców City2 we Wrocławiu oraz React I w Łodzi.

Zobowiązania dotyczące finansowania City 2 we Wrocławiu, zostały zaprezentowane jako długoterminowe, co opisano w notcie nr 23 (Zmiany MSR).

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

1.01.2024 - 30.06.2024	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	200	6 915	6 047	2 118	16 902	64 384	96 566
- nabycia	-	2 187	577	-	4 293	256	7 313
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	14 774	14 774
- sprzedaży	-	-	(7)	(106)	(206)	-	(319)
- likwidacji	-	(1 478)	(48)	-	(23)	(2 616)	(4 164)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	200	7 624	6 569	2 012	20 966	76 799	114 170
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(13)	2 435	(5 027)	(1 343)	(11 273)	(24 857)	(40 077)
- amortyzacja	-	(549)	(217)	(20)	(1 009)	-	(1 796)
- likwidacji	-	641	41	-	28	1 791	2 502
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(4 311)	(4 311)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	7	67	26	-	100
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(13)	2 527	-	(1 296)	(12 227)	(27 376)	(43 581)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	187	10 151	1 374	716	8 739	49 423	70 589

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

1.01.2023 - 31.12.2023	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	200	8 240	6 196	2 183	16 756	63 063	96 638
- nabycia	-	222	465	279	3 103	-	4 069
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	5 966	5 966
- sprzedaży	-	(24)	(223)	(380)	(149)	-	(776)
- likwidacji	-	(6 158)	(392)	36	(2 808)	(1 112)	(10 434)
- inne	-	4 634	-	-	-	(3 533)	1 101
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	200	6 915	6 047	2 118	16 902	64 384	96 566
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(11)	(1 641)	(4 947)	(1 651)	(8 968)	(19 011)	(36 229)
- amortyzacja	(2)	(608)	(620)	(57)	(2 546)	-	(3 832)
- likwidacji	-	4 289	359	(71)	92	(403)	4 266
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(8 495)	(8 495)
- z tytułu leasingu - wyksiegowanie po zakończeniu umowy najmu	-	-	-	-	-	160	160
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	181	436	149	-	766
- inne	-	395	-	-	-	2 892	3 287
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(13)	2 435	(5 027)	(1 343)	(11 273)	(24 857)	(40 077)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	187	9 350	1 020	775	5 629	39 528	56 489

NOTA 11

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)	Razem
Stan na 1.01.2023	205 274	103 715	169 192	-	-	478 181
- podwyższenie kapitałów	71 331	-	5 625	-	-	76 956
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	4 698	(952)	88 286	-	-	92 032
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	(1 412)	(3 289)	-	-	(4 701)
Stan na 31.12.2023	281 303	101 351	259 814	-	-	642 468
- nabycie udziałów	-	-	-	48	-	48
- ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	-	-	-	6	6
- podwyższenie kapitałów	-	-	-	14 071	-	14 071
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(3 921)	20 404	60 779	(162)	(184)	76 915
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	103	-	103
- łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	1 811	1 811
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	933	8 003	-	(1 633)	7 303
- pozostałe	-	-	-	(84)	-	(84)
Stan na 30.06.2024	277 382	122 688	328 596	13 976	-	742 642

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)	Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.)	Razem
Dochody całkowite razem	851 455	411 923	1 112 005	46 587	(325)	2 421 645
Udział % Grupy Echo Investment	30%	30%	30%	30%	55%	
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	255 436	123 577	333 602	13 976	(179)	726 412
Wartość firmy po uwzględnieniu odpisu	21 946	-	-	-	-	21 946
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży) oraz pozostałe korekty	-	(889)	(5 006)	-	179	(5 716)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	277 382	122 688	328 596	13 976	-	742 642
Udzielone pożyczki	-	27 062	268 333	-	140 734	436 129
Łączne zaangażowanie Grupy Echo Investment we wspólnych przedsięwzięciach na 30.06.2024	277 382	149 750	596 928	13 976	140 734	1 178 771

Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)

31 maja 2017 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK Kampinos. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., która poprzez posiadane 100 proc. udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln euro. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2024 r. Grupa Echo Investment posiadała 30 proc. udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70 proc. było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

W 2022 roku Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. dokonały proporcjonalnego podwyższenia kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. w wysokości 76,3 mln euro (Grupa EPP N.V. - 53,4 mln euro, Grupa Echo - 22,9 mln euro).

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 277 382 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 71 mln zł, które w czwartym kwartale 2023 r. zostały przeznaczone na podwyższenie kapitałów we wspólnym przedsięwzięciu. Na 30 czerwiec 2024 r. Grupa Echo nie posiada udzielonych pożyczek do spółek Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce spółkontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W I półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki spółkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 30 czerwca 2024 r. wynosi 13 091 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 644 383	1 675 284
Aktywa trwałe - pochodne instrumenty finansowe	-	20 708
Aktywa obrotowe - pozostałe	14 939	13 131
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	31 199	59 987
Aktywa razem	1 690 522	1 769 110
Zobowiązania długoterminowe	824 637	845 110
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	657 017	678 335
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	167 620	166 775
Zobowiązania krótkoterminowe	14 431	59 475
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 521	47 739
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 910	11 736
Zobowiązania razem	839 067	904 585
Kapitał własny	851 455	864 525
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	255 436	259 357
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	277 382	281 303

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2023 - 30.06.2023
Przychody operacyjne	50 044	61 420
Koszty operacyjne, w tym:	(19 535)	(26 019)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(284)	(4 084)
Koszty ogólnego zarządu	(1 275)	(1 260)
Koszty sprzedaży	(268)	(186)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	1 044	679
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(41 673)	(25 501)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(28 337)	(24 056)
Zysk (strata) brutto	(11 947)	5 050
Podatek dochodowy	(1 124)	4 227
Zysk (strata) netto	(13 070)	9 277
Dochody całkowite razem	(13 070)	9 277
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(3 921)	2 783
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(3 921)	2 783

Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. (Towarowa 22)

15 września 2016 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. zawarły warunkową umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Towarowej 22, na której zostanie zrealizowane wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne. Ostateczna umowa zakupu została zawarta w dniu 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln euro gdzie Echo Investment zapłaciło 35,82 mln euro, natomiast wkład EPP wyniósł 41,58 mln euro.

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

- Grupa EPP N.V. podwyższyła kapitał we wspólnym przedsięwzięciu o 36 mln euro, a następnie odsprzedała wszystkie swoje udziały nowemu inwestorowi, tj. spółce AFI Europe N.V. (spółka w pełni zależna od AFI Properties Ltd., będącą spółką publiczną zarejestrowaną w Izraelu i notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie),
- Echo Investment i AFI Europe N.V. dokonało proporcjonalnego wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu: Echo Investment w wysokości 7,1 mln euro, natomiast AFI Europe N.V. — w wysokości 16,6 mln euro,
- Echo Investment podpisało przedwstępną umowę zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 (część wspólnego przedsięwzięcia), która jest przeznaczona pod budowę mieszkań, oraz wpłaciło zaliczkę na tę działkę w kwocie 23,7 mln euro, co stanowi 50 proc. wartości działki.

W październiku 2023 r. spółka zależna Echo Investment - Projekt Echo - 137 Sp. z o.o. dokonała zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 przeznaczoną pod budowę mieszkań na kwotę 57,8 mln zł od spółki Projekt Echo 138 Sp. z o.o.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2024 r., Grupa Echo jest posiadaczem 30 proc. udziałów, a AFI Europe N.V. 70 proc. udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 122 688 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Projekt Echo 138 Sp. z o.o. Sp.k. i Projekt Echo 138 Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 27 062 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Towarowa 22

Wybrane dane z sytuacji finansowej

[tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	716 448	591 753
Aktywa trwałe - pozostałe	25 842	8 400
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	40 499	9 637
Aktywa obrotowe	16 699	17 250
Aktywa razem	799 487	627 040
Zobowiązania długoterminowe	231 279	159 505
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	194 232	155 511
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	37 047	3 994
Zobowiązania krótkoterminowe	156 285	123 625
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 366	5 409
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	150 919	118 216
Zobowiązania razem	387 564	283 130
Kapitał własny	411 923	343 910
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(889)	(1 822)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	122 688	101 351

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Towarowa 22

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2023 - 30.06.2023
Przychody operacyjne	3 248	916
Koszty operacyjne, w tym:	(3 704)	(2 125)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	87 769	-
Koszty ogólnego zarządu	(79)	(41)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	340	(186)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(3 857)	(4 964)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(1 490)	(2 405)
Zysk (strata) brutto	83 717	(6 400)
Podatek dochodowy	(15 704)	1 636
Zysk (strata) netto	68 013	(4 764)
Dochody całkowite razem	68 013	(4 764)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (46,2% do dnia 8 czerwca 2022r., 30% od 9 czerwca 2022r.)	20 404	(1 429)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	20 404	(1 429)

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

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

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

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasiłała kapitałowo spółkę R4R Poland Sp. z o.o. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym łącznie na kwotę 39 236 tys. zł.

Jednocześnie Echo Investment udzieliło R4R Poland Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 268 333 tys. zł.

W latach 2018 - 2023 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska, Wołoska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puskarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychtańska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

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

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 328 596 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	2 579 595	2 290 925
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 117 805	869 478
Aktywa trwałe - pozostałe	36 173	32 644
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	113 057	157 737
Aktywa obrotowe - pozostałe	65 928	65 480
Aktywa razem	3 912 558	3 416 264
Zobowiązania długoterminowe	2 686 787	2 363 397
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	2 385 959	2 109 789
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	300 828	253 608
Zobowiązania krótkoterminowe	113 766	143 457
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	21 786	17 499
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	91 980	125 958
Zobowiązania razem	2 800 553	2 506 855
Kapitał własny	1 112 005	909 410
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(5 006)	(13 009)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	328 596	259 814

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2023 - 30.06.2023
Przychody operacyjne	88 427	56 919
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	232 777	151 450
Koszty administracyjne związane z projektami	(23 061)	(16 934)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(13 862)	(10 646)
Amortyzacja	(327)	(255)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	498	3 828
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(34 793)	(49 865)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(38 609)	(27 293)
Zysk (strata) brutto	249 986	134 752
Podatek dochodowy	(47 391)	(27 723)
Zysk (strata) netto	202 595	107 029
Dochody całkowite razem	202 595	107 029
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	60 779	34 830
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	60 779	34 830

SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)

6 marca 2024 r. Echo Investment S.A. nabyło 30 proc. udziałów i głosów we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym (StudentSpace), w ramach którego będą realizowane projekty budowy domów studenckich w Polsce. Pozostałe 70 proc. udziałów i głosów nabyła jednostka Signal Alpha 3 R1 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

W realizację Przedsięwzięcia Echo Investment S.A. zamierza zaangażować do 31,3 mln EUR. Zakładany horyzont czasowy realizacji Przedsięwzięcia wyniesie od 3 do 5 lat.

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

Pierwsze dwa projekty zostaną uruchomione w Krakowie. Przy ul. Wita Stwosza oraz w al. 29 Listopada powstaną miejsca dla 1 230 studentów. Z kolei ukończenie pierwszego projektu w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r.

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasilila kapitałowo spółkę SGE JV co S. a r. l. w I półroczu 2024 r. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym na kwotę 14 071 tys. zł (3 273 tys. eur).

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

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 13 976 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — StudentSpace

Wybrane dane z sytuacji finansowej

[tys. PLN]

30.06.2024

Aktywa obrotowe - środki pieniężne	9 316
Aktywa obrotowe - pozostałe	37 306
Aktywa razem	46 623
Zobowiązania krótkoterminowe	35
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	35
Zobowiązania razem	35
Kapitał własny	46 587
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	13 976

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — StudentSpace

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

[tys. PLN]

1.01.2024 -
30.06.2024

Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(25)
Amortyzacja	(3)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(515)
Zysk (strata) brutto	(540)
Podatek dochodowy	-
Zysk (strata) netto	(540)
Dochody całkowite razem	(540)
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(162)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(162)

Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.)

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. (obecnie: Projekt Browarna Sp. z o.o.) stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicom we wspólnym przedsięwzięciu wynosi 55 proc., a Rank Progress 45 proc. W wyniku transakcji Spółka utraciła wyłączną kontrolę nad jednostką. Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje

finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

Inicjatywa JV dotyczy realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie znajdującym się przy ul. Browarnej we Wrocławiu. Projekt zakłada wniesienie przez Rank Progress do spółki gruntu, a kompleksową realizacją inwestycji zajmie się Archicom. W ramach trzyletniej inwestycji planowana

jest budowa osiedla o ponad 45 tys. mkw. PUM, z uwzględnieniem blisko 800 mieszkań.

27 marca 2024 r. Archicom S.A. udzielił Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) pożyczki na łączną kwotę 138 944 tys. zł.

28 marca 2024 r. podmiot współkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 r., umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Projekt

Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

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

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Projekt Browarna sp. z o.o. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	30.06.2024
Aktywa obrotowe - Zapasy	178 620
Aktywa obrotowe - Należności z tytułu pozostałych podatków	39 949
Aktywa obrotowe - pozostałe	933
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	7 769
Aktywa razem	227 271
Zobowiązania długoterminowe	225 938
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	225 131
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	807
Zobowiązania krótkoterminowe	1 658
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	120
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 538
Zobowiązania razem	227 596
Kapitał własny	(325)
Udział % Grupy Echo Investment	55%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	(179)
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 55%)	(1 633)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	1 812
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	-

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Projekt Browarna sp. z o.o. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2024 - 30.06.2024
Przychody operacyjne	5
Koszty ogólnego zarządu	(101)
Koszty sprzedaży	(270)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(48)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(97)
Zysk (strata) brutto	(413)
Podatek dochodowy	78
Zysk (strata) netto	(335)
Dochody całkowite razem	(335)
Udział % Grupy Echo Investment	55%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(184)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(184)

NOTA 12

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	405 798	263 442
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	47 402	38 392
Kaucje długoterminowe	3 824	4 291
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	24
Przedpłaty i zaliczki długoterminowe	13 718	-
Stan na koniec okresu, w tym:	470 743	306 149
- długoterminowe	423 341	267 757
- krótkoterminowe	47 402	38 392

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 436 130 tys. zł zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent, Projekt Browarna, do spłaty w latach 2024-2032. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 17 070 tys. zł, do spłaty w roku 2024.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej, ale Zarząd bierze pod uwagę, że pożyczkobiorcy są spółkami celowymi prowadzącymi projekt nieruchomościowy,

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

Zapasy [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Półprodukty i produkty w toku	1 881 253	1 383 295
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	47 502	33 307
Produkty gotowe	35 113	167 399
Towary	72 459	3 131
Zapasy, razem	1 988 825	1 553 824

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

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

Pozycja towary zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

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

Zarząd Grupy dokonał przeglądu projektów na dzień bilansowy i analizy ich cyklu operacyjnego. W związku z zidentyfikowaniem projektów wykraczających poza

standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd Grupy podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa długoterminowe, w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). W przypadku leasingu aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt tego projektu (finansowanie celowe). W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w I półroczu 2024 r. 12 197 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 8,06 proc.), natomiast w 2023 r. — 15 352 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 8,07 proc.).

Wartość zapasów na 30 czerwca 2024 r. wynosi 1 985 825 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 455 769 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(245 159)	(231 292)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(484)	(14)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	2 615	92

Odpisy wartości zapasów i ich odwrócenia dotyczą projektów mieszkaniowych i mają na celu odpisanie wartości do poziomu ceny możliwej do uzyskania.

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 30 czerwca 2024 r. wyniosła 2 131 tys. zł (30 czerwca 2023 r. 78 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w I półroczu 2024 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie w związku ze zrealizowaną sprzedażą.

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	50 753	67 021
Należności handlowe razem:	50 753	67 021
Należności z tyt. Odszkodowania	841	-
Rozliczenia międzyokresowe - Wieczyste użytkowanie	1379	-
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	235	1 594
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	1 448	2 641
Rozliczenia międzyokresowe - koszt przekazanej infrastruktury	1 908	-
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	8 629	9 537
Rozliczenia międzyokresowe - podatek od nieruchomości	4 518	-
Rozliczenia międzyokresowe - rozliczenie czynszów w czasie	12 339	3 806
Należność z tytułu wzrostu ceny	-	5 526
Nabyte pakiety wierzytelności wraz z depozytem	59 632	14 400
Pozostałe należności	4 873	3 545
Aktywa niefinansowe razem	95 802	41 049
Wadium na zakup nieruchomości	6 150	18 268
Kaucje wpłacone	4 188	7 896
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	6 578	20 310
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	168 358	136 856
Pozostałe aktywa finansowe razem:	185 274	183 330
Należności handlowe i pozostałe razem:	331 829	291 400
Należności z tytułu podatku VAT	127 869	80 330
Należności z tytułu pozostałych podatków	3 466	471
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	131 335	80 801
Należności krótkoterminowe netto razem	463 164	372 201
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	16 264	16 015
Należności krótkoterminowe brutto razem	479 428	388 216

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

Grupa na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka.

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

NOTA 15

Środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	522 947	813 836
Środki pieniężne razem	522 947	813 836

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

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

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

W stosunku do żadnego z klientów Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach oraz wpłat klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek. W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania około 55 proc. środków w banku PKO BP S.A.

Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Inne aktywa finansowe:		
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	43 746	27 463
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	17 257	18 837
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	16 010	13 430
Inne aktywa finansowe razem	77 013	59 730

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Kredyty i pożyczki	808 527	803 033
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	108 013	54 122
Dłużne papiery wartościowe	2 205 777	1 794 915
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	11 737	11 457
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	3 134 054	2 663 527
- z czego część długoterminowa	2 300 216	1 760 813
- z czego część krótkoterminowa	833 838	902 714

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

Na dzień bilansowy w pozycji tej znajdują się zobowiązania finansujące projekty:

- City2 we Wrocławiu,
- React I w Łodzi,

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

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych (o wartości 155 375 tys. PLN) są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

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

W pozycji dłużne papiery wartościowe Grupa prezentuje wyemitowane obligacje. Oprocentowanie obligacji oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę. Grupa wyemitowała też obligacje w PLN oparte na stopie stałej jak również obligacje w EUR posiadające stałe oprocentowanie.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Dla obligacji notowanych wartość godziwa została ustalona na bazie cen notowań z dnia bilansowego, natomiast dla obligacji nienotowanych wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Stopa dyskonta (uśredniona dla wszystkich wycen) wyniosła w I półroczu 2024 r. 9,97 proc. dla zadłużenia w PLN (9,47 proc. w 2023 r.) oraz 7,56 proc. dla zadłużenia w EUR (7,6 proc. w 2023 r.). Wycena do wartości godziwej dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części 1.19 sprawozdania Zarządu Zobowiązania finansowe Spółki i jej Grupy.

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

Zobowiązania z tytułu podziału zysku zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego, tj.: na długoterminowe, w kwocie:

10 557 tys. zł (10 631 tys. zł na 31 grudzień 2023 r.) oraz krótkoterminowe, w kwocie: 1 179 tys. zł (826 tys. zł na 31 grudzień 2023 r.)

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa	2 216 814	1 791 065
Wartość godziwa	2 241 132	1 810 898

NOTA 17

Leasing

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	33 307	12 253	13 869	-	39 528	107 820	206 777
Amortyzacja	(1 472)	(148)	-	-	(4 311)	-	(5 931)
Wycena do wartości godziwej	-	-	-	-	-	(8 356)	(8 356)
Zwiększenia	17 958	3 497	4 739	-	14 770	5 569	46 533
Zmniejszenia	(2 291)	-	(3 952)	-	(566)	(11 093)	(17 901)
Stan na 30 czerwca 2024 r.	47 502	15 602	14 656	-	49 423	93 940	221 123

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	30 336	11 621	13 491	-	39 519	119 167	214 134
Koszt odsetkowy	1 125	400	411	-	746	2 561	5 243
Spląty zobowiązania wraz z odsetkami	(5 098)	(805)	(486)	-	(9 121)	(13 533)	(29 043)
Zwiększenia	17 503	3 108	4 740	-	22 342	4 989	52 682
Zmniejszenia	(4 355)	(101)	(4 733)	-	(4 480)	(2 222)	(15 891)
Stan na 30 czerwca 2024 r.	39 511	14 223	13 423	-	49 006	110 962	227 125

	Prawo wieczystego użytkowania				Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
krótkoterminowe	39 511	1 103	571	-	17 362	23 711	82 258
długoterminowe	-	13 120	12 852	-	31 644	87 251	144 867

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	11 324	12 876
- rezerwa na przewidywane kary	10 767	13 738
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	10 091	7 994
- rezerwa na sprawy sądowe	8 361	8 324
- rezerwa na pozostałe koszty	79	13 662
	40 622	56 594
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	9 327	15 253
- rezerwa na przewidywane kary	1 068	8 791
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	5 405	8 125
- rezerwa na sprawy sądowe	479	2 126
- rezerwa na pozostałe koszty	-	395
	16 279	34 690
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(13 557)	(16 805)
- poniesionych kar	(3 549)	(11 762)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(4 363)	(6 028)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(2 103)	(2 089)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	(35)	(13 978)
	(23 607)	(50 662)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	7 094	11 324
- rezerwa na przewidywane kary	8 286	10 767
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	11 133	10 091
- rezerwa na sprawy sądowe	6 737	8 361
- rezerwa na pozostałe koszty	44	79
	33 294	40 622
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	8 175	9 283
- rezerwy krótkoterminowe	25 119	31 339

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

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

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

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
Do 12 miesięcy	109 563	113 965
Razem	109 563	113 965
Zobowiązania z tytułu leasingu:		
Długoterminowe	144 867	142 037
Krótkoterminowe	82 258	72 097
Razem	227 125	214 134
Zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych fit-out	16 138	21 448
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	19 545	45 586
Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	39 204	9 280
Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników	30 420	23 923
Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe	1 073	7 302
Razem	106 380	107 539
Zobowiązania finansowe		
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	98 976	112 698
Kaucje od wykonawców, najemców i otrzymane zaliczki - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)	782	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	772
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	31 819	36 461
Pozostałe zobowiązania	7 443	7281
Razem, w tym:	139 020	157 212
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	782	-
Zobowiązania z tytułu dywidend:		
Zobowiązania z tytułu dywidendy	9 720	6 986
Razem	9 720	6 986
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	5 624	8 940
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11 468	3 428
Razem	17 092	12 368
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	608 900	612 204

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

Zobowiązanie z tytułu dywidendy na 30 czerwca 2024 r. dotyczy zobowiązania Archicom S.A. w kwocie 9 720 tys.

zł, natomiast na 31 grudnia 2023 r. dotyczy zobowiązania Archicom S.A. w kwocie 6 986 tys. zł.

Po dniu bilansowym, 19 stycznia 2024 r. spłacone zostało zobowiązanie z tytułu dywidendy Archicom S.A. w kwocie 6 986 tys. zł.

Wartość zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) szacowana jest w oparciu o plan wynajmu nieruchomości przez dział leasingu powierzchni biurowych. Plan ten jest aktualizowany każdego kwartału i dopasowywany do aktualnych warunków rynkowych zarówno, jeżeli chodzi o terminy wynajmu oraz stawki najmu.

Na 30 czerwca 2024 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczyły projektów: Face2Face, Moje Miejsce I i II, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J (w 2023 r.: Face2Face, Moje Miejsce I i II, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za

okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do 2032 r. (w 2023 r. maksymalnie do 2032 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie 20 469 tys. zł (23 374 tys. zł na 31.12.2023 r.), krótkoterminowe w kwocie 11 350 tys. zł (13 087 tys. zł na 31.12.2023 r.). Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczą się do jednego roku w kwocie 11 350 tys. zł (13 087 tys. zł za 2023 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 8 429 tys. zł (12 446 tys. zł za 2023 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 10 603 tys. zł (9 205 tys. zł za 2023 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 1 437 tys. zł (1 723 tys. zł za 2023 r.).

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo Investment na 30 czerwca 2024 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa [tys.]	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Katowice, ul. Kościuszki	539 517	50 675	33 000	Santander Bank Polska S.A.	w związku z finansowaniem galerii Libero w Katowicach
				9 000		
			50 675	20 850	BNP Paribas Bank Polska S.A.	
				9 000		
Echo - Arena Sp. z o.o.	Kraków, Al. Pokoju / ul. Fabryczna	462 123	131 120	119 100	Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu Brain Park I i II w Krakowie
				18 000		
Fianar Investments Sp. z o.o.	Kraków, ul. Kapelanka	138 600	31 005		Topaz Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Kapelanka
			5 704		Pearl Jewel Sp. z o.o.	zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych w związku z transakcją zakupu nieruchomości w Poznaniu i Łodzi
			5 070			
React - Dagnall Sp. z o.o. Sp. K.a.	Łódź / React I	128 662	27 150	10 050	Bank Pekao S.A.	na rzecz PEKAO S.A. w związku z finansowaniem projektu React I
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław / City Forum 2	135 377	34 000	9 720	Bank Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu City Forum 2
Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław, ul. Swobodna	57 100	*120 000		Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o.
Villea Investments Sp. z o.o.	Kraków, ul. Wita Stwosza	70 580				
Razem		1 531 959				

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

Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo Investment na 30 czerwca 2024 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa [tys.]	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Wrocław, ul. Góralska (etap 1 i 2)	26 081		240 000	Bank PKO BP S.A.	w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A.
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław / Awipolis bud L6aL7L8 - etap 4, bud L6b - etap 4a	59 243				
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocław / Sady nad Zieloną bud 2a, 2b	54 112				
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław / Iwiny Radomierszyce	40 021				
Archicom Warszawa sp. z o.o.	Warszawa / Postępu	58 010				
Archicom Doxent Investments sp. z o.o.	Łódź / Zenit II i III	41 454				
Projekt Echo - 143 Sp. z o.o. SKA	Warszawa, al. KEN	98 202	*120 000		Bank Pekao S.A.	w związku z kredytem zawartym przez PE 129 Sp. z o.o.
Razem		377 123				

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

NOTA 21

Transakcje z podmiotami powiązаныmi [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Rezultaty transakcji z właścicielami		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	14 488	13 921
Zobowiązania handlowe	1 901	1 896
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	9 261	18 535
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	568	1 345
Rezultaty transakcji z podmiotami powiązаныmi osobowo		
Należności handlowe	368	1 103
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	813	1 891
Rezultaty transakcji z członkami Zarządu		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	2 189	1 625
Otrzymane zaliczki	56	-
Rezultaty transakcji z podmiotami współkontrolowanymi		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	442 363	290 844
Należności handlowe	13 035	17 892
Należności - zapłacona zaliczka za grunt	121 603	136 856
Zobowiązania	-	10
Poniesione koszty	483	2 682
Zakup gruntu	57 253	24 401
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	22 134	7 816
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	-	72 838
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	-	9 751
Umorzenie odsetek od pożyczek	-	14 403
Otrzymane kaucje i zaliczki	27 000	16 959
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	37 252	-
Poniesione koszty z tytułu pożyczek	4	-

Członkom Zarządu Echo Investment S.A. oraz Prezesowi Zarządu spółki zależnej Archicom S.A. przysługuje dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne w postaci Premii Długoterminowej. Na 30 czerwca 2024 r. Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 17 820 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych

o cenę akcji. Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w pierwszym półroczu 2024 r. wyniósł 3 051 tys. zł brutto na zmniejszenie wyniku. Szczegóły zostały przedstawione w Części 1 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

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

	30.06.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	1 417	1 434
Zmiany z tytułu		
- rozwiązanie odpisu	-	(17)
- utworzenie odpisu	242	
Stan odpisów na koniec okresu	1 659	1 417

NOTA 22

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	218 884	217 135
- z tytułu spraw sądowych	18 153	17 344
Razem	237 037	234 478

NOTA 23

Zmiany MSR - przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

W związku ze zmianą z 1 stycznia 2024 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe, dokonano zmiany prezentacji zobowiązań dotyczących kredytów finansujących nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (City 2 we Wrocławiu). Dotychczasowa prezentacja tych zobowiązań w ramach zobowiązań

krótkoterminowych, została zmieniona i tym samym kredyty finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży na 31 grudzień 2023 r. w kwocie 52 006 tys. zł (20 230 tys. zł na 1 stycznia 2023 r.) przeniesiono do zobowiązań długoterminowych. Zmiany przedstawiono w tabeli poniżej.

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

	31.12.2023 dane opublikowane	31.12.2023 dane przekształcone	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 708 807	1 708 807	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	52 006	52 006
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	900 598	900 598	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	54 122	2 116	(52 006)
	1.01.2023 dane opublikowane	1.01.2023 dane przekształcone	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 609 032	1 609 032	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	20 230	20 230
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	667 980	667 980	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	142 494	122 264	(20 230)

NOTA 24

Strategiczny komitet sterujący Grupy, w skład którego wchodzi Zarząd, analizuje działalność z punktu widzenia typu produktu/usługi i wyróżnia 4 segmenty: mieszkania, mieszkania na wynajem, domy studenckie i nieruchomości komercyjne.

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

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10 proc. przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 r.

Zarówno w pierwszym półroczu 2024 r., jak i pierwszym półroczu 2023 r., Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

Wybrane pozycje bilansu na 30 czerwca 2024 r. w podziale na segmenty [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	StudentSpace	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 175 126	15 518	0	0	1 159 608
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	484 241	0	3 482	0	480 759
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	742 642	0	13 976	328 596	400 070
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148 657	114 121	1 166	1 732	31 638
Zapasy	1 988 825	1 910 779	31 544	43 621	2 881
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	522 947	204 232	270	920	317 525
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	264 039	0	0	0	264 039
Pozostała aktywa segmentów	1 246 882	691 518	12 165	278 825	264 375
Aktywa segmentów	6 573 359	2 936 168	62 603	653 694	2 920 895
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	2 194 467	896 449	0	186 861	1 111 158
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	831 574	349 081	37 252	94 441	350 799
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży - długoterminowe	105 749	0	0	0	105 749
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży - krótkoterminowe	2 264	0	0	0	2 264
Program motywacyjny	17 820				17 820
Zobowiązania pozostałe	159 956	52 871	0	156	106 929
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	606 296	576 078	0	30 000	218
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 753	0	0	0	1 753
Pozostałe zobowiązania segmentów	606 687	250 284	3 639	12 107	340 657
Zobowiązania segmentów	4 526 566	2 124 763	40 891	323 565	2 037 347

**Wybrane pozycje rachunku zysków i strat
za okres 1 stycznia - 30 czerwca 2024 r.
w podziale na segmenty [tys. PLN]**

	Razem	Mieszkania	StudentSpace	Mieszkania na wynajem	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców / klientów), tym:	489 014	333 531	1	19 569	135 913
Przychody z tytułu umów z klientami	393 788	333 392	-	19 569	40 827
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	95 226	139	-	-	95 087
Koszt własny sprzedaży	(325 499)	(226 365)	(12)	(9 940)	(89 182)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	163 515	107 166	(11)	9 629	46 731
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(5 577)	-	-	-	(5 577)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	(19 726)	210	-	-	(19 936)
Odpis z tytułu utraty wartości	(3 218)	(1 240)	-	-	(1 978)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(7 098)	(3 893)		(613)	(2 592)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	14 879	7 043	-	6 161	1 675
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(19 917)	(1 437)	157	248	(18 886)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(82 853)	(39 680)	(920)	(6 945)	(35 307)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	86 888	(5)	(162)	69 457	17 598
Zysk (strata) brutto	46 093	(6 093)	(3 901)	68 127	(12 040)

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



2.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Grupy

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2023 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN), która jest również walutą funkcjonalną spółki dominującej.

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

Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzania

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowym i zmienionych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części “Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.”.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za pierwszą połowę 2024 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2024 r. zostało zatwierdzone do publikacji 18 września 2024 r.

2.2

Grupa Echo Investment

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2024 r. wchodziły 151 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 52 spółki współzależne, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio przez spółkę DKR Echo Investment Sp. z o.o., jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 30 czerwca 2024 r. posiadało 74,04 proc. akcji uprawniających do 76,53 proc. głosów na WZA. Echo Investment

S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k. oraz Archicom Asset Management Sp. z o.o. które działają jako centra księgowe i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

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

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym półroczu 2024 r.

Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	30.01.2024	10 000
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	8.02.2024	10 000
EASS5003 Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	14.02.2024	5 000
Wołoska Development Capital Prosta S.A.	Zakup akcji w spółce przez Echo Investment S.A.	27.03.2024	5 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Consulting Sp. z o.o.	Połączenie z Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	9.01.2024	14 445 050
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	7.02.2024	50 000
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	12.02.2024	283 000
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	12.02.2024	278 000
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	29.02.2024	4 800 000
Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów 45% w spółce przez Archicom S.A. na rzecz Rank Progress S.A.	7.03.2024	10 000
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	18.03.2024	136 940
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	14.06.2024	306 000
Projekt Echo — 116 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	460 000
Projekt Echo — 121 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	150 000
Projekt Echo — 135 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	150 000
Stranraer Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	5 000
Princess Investment Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	4 000 000
Cornwall Investments Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	5 000
Projekt Echo — 122 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	778 000

Nabycie Wołoska Development Capital prosta S.A.

W dniu 27 marca 2024 roku Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący) zawarł umowę kupna akcji spółki Wołoska Development Capital prosta S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka) ze spółką Curtis Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający). Sprzedający jest jedynym akcjonariuszem Spółki. Cena sprzedaży akcji została ustalona na poziomie 1 749 tys. zł.

W wyniku rozliczenia nabycia spółki, w pozycji „zapasy” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ujęto kwotę 1 990 tys. zł.

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Nabyte Aktywa			
Aktywa obrotowe			
Zapasy			54 788
Należności handlowe i pozostałe			734
Należności z tytułu pozostałych podatków			12 194
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			9
			67 725
Aktywa razem		A	67 725
Nabyte Zobowiązania			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki			65 870
Zobowiązania handlowe			2 096
			67 966
Zobowiązania razem		B	67 966
Wartość aktywów netto		C = A-B	(241)
Cena nabycia		D	1 749
Wynik z tytułu nabycia		E=D-C	1 990

2.3

Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej przyjęcia pewnych założeń oraz dokonania szacunków i osądów, które wpływają na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia

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

Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe oraz kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy to:

Nieruchomości inwestycyjne w budowie / Nieruchomości inwestycyjne / Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne to obiekty wynajmowane klientom przez spółki wchodzące w skład Grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 2 i 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami.

Grupa najczęściej w wartości godziwej wycenia nieruchomości w trakcie budowy i/ lub trakcie komercjalizacji. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w której uwzględnia się przyszłe wpływy z najmu (w tym gwarancje płatności czynszu), sprzedaży nieruchomości oraz nakłady pozostałe do poniesienia. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na przedwstępnych umowach sprzedaży nieruchomości, listach intencyjnych, wycenach zewnętrznych rzeczoznawców lub na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również

ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu.

Wartość godziwa nieruchomości skomercjalizowanych niemal w 100 proc. i przynoszących stały dochód może być ustalana przez jednostkę metodą dochodową, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (yield), lub stosując wartość wynikającą z zewnętrznej wyceny, przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, listu intencyjnego lub oferty kupna — jeżeli takie istnieją.

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na 30 czerwca 2024 r.:

Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)						
Centra handlowe	1	542 717	podejście dochodowe	38,8	7,00%	7,15% - 7,50%	Yield [p.p.]						
							NOI [%]		-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	15 053	(5 143)	(23 945)			
							0,0%	20 401	-	(18 991)			
							1,0%	25 748	5 143	(14 037)			
Biura	4	739 046	podejście dochodowe	59,5	6,75% - 8,53%	7,25% - 9,03%	Yield [p.p.]						
							NOI [%]		-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	21 378	(7 965)	(35 299)			
							0,0%	29 641	-	(27 612)			
							1,0%	37 903	7 965	(19 925)			
City Space	11	90 043	podejście dochodowe	33,3	-	7,16%	Yield [p.p.]						
							NOI [%]		-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	(422)	(900)	(1 374)			
							0,0%	484	-	(479)			
							1,0%	1 389	900	417			
Centra handlowe		47 564	podejście porównawcze										
Biura		12 301	podejście porównawcze										
Pozostałe nieruchomości		471 720	wg kosztu wytworzenia										
Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	po-wierzchnia (mkw)	cena za metr (PLN/mkw)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)						
Centra handlowe	4	20 015	podejście dochodowe	1 798,95	11 000,00 - 18 000,00	7,15%	stopa dyskontowa [p.p.]						
							cena za metr (%)		-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	(54)	(207)	(358)			
							0,0%	154	-	(153)			
							1,0%	362	207	52			
Razem		1 923 406											

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na 31 grudnia 2023 r.:

Segment	Liczba obiektów	Wartość [tys. PLN]	Rodzaj wyceny	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)				
Centra handlowe	1	545 792	podejście dochodowe	39,1	7,00%	7,50%	Yield [p.p]				
							NOI [%]	-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
								-1,0%	15 123	(5 002)	(23 735)
								0,0%	20 327	0	(18 922)
								1%	25 530	5 002	(14 109)
Biura	4	723 236	podejście dochodowe	58,3	6,75% - 7,61%	7,25% - 8,00%	Yield [p.p]				
							NOI [%]	-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
								-1,0%	23 411	(7 909)	(37 0016)
								0,0%	31 637	0	(29 401)
								1,0%	39 863	7 909	(21 786)
City Space	4	97 475	podejście dochodowe	34,9		7,37%	Yield [p.p]				
							NOI [%]	-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
								-1,0%	(425)	(975)	(1 518)
								0,0%	555	0	(549)
								1,0%	1 535	975	420
Biura		12 021	podejście porównawcze								
Pozostałe nieruchomości		498 275	wg kosztu wytworzenia								
Razem		1 876 801									

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 484 241 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (12 966 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (471 275 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
30.06.2024				
Centra	-	-	12 966	12 966
Razem	-	-	12 966	12 966

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2024				
Centra	12 966	podjęcie dochodowe	7,15%	-*
Razem	12 966	-		

* dla projektów Fuzja Retail, wartość rezydualna liczona jest na podstawie metra kwadratowego planowanej ceny sprzedaży lokalu.

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 583 506 tys. zł. i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (114 168 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (469 338 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2023				
Biura	-	-	114 168	114 168
Razem	-	-	114 168	114 168

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2023				
Biura	114 168	podjęcie dochodowe	7,25%	6,75%
Razem	114 168	-		

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 1 175 126 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 174 681 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (445 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

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

Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
30.06.2024				
Centra	-	-	597 330	597 330
Biura	-	12 301	475 007	487 308
Biura - City Space	-	-	90 043	90 043
Razem	-	12 301	1 162 380	1 174 681

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2024				
Centra	549 766	podjęcie dochodowe	7,15% - 7,50%	7,00%*
Centra	47 564	podjęcie porównawcze	-	-
Biura	475 007	podjęcie dochodowe	7,25% - 7,62%	6,75% - 7,62%
Biura - City Space	90 043	podjęcie dochodowe	7,16%	-
Biura	12 301	podjęcie porównawcze	-	-
Razem	1 174 681	-		

* dla projektów Fuzja Retail, wartość rezydualna liczona jest na podstawie metra kwadratowego planowanej ceny sprzedaży lokalu

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 1 144 456 tys. zł. i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 115 519 tys. zł.) oraz pozostałych nieruchomości (28 937 tys. zł.) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

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

Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2023				
Centra handlowe	-	-	545 792	545 792
Biura	-	12 091	460 160	472 251
Biura — City Space	-	-	97 475	97 475
Razem	-	12 091	1 103 428	1 115 519

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2023				
Centra handlowe	545 792	podjęcie dochodowe	7,50%	7,00%
Biura	460 160	podjęcie dochodowe	7,25% - 8,00%	6,75% - 7,61%
Biura — City Space	97 475	podjęcie dochodowe	8,97%	-
Biura	12 091	podjęcie porównawcze	-	-
Razem	1 115 519			

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 264 039 tys. zł i dotyczy nieruchomości wycenianej w wartości godziwej.

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
30.06.2024				
Biura	-	-	264 039	264 039
Razem	-	-	264 039	264 039

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

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

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podójście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2024				
Biura	264 039	podójście dochodowe	7,25% - 9,03%	6,75% - 8,53%
Razem	264 039	-		

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 148 839 tys. zł i dotyczy nieruchomości wycenianych w wartości godziwej.

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
31.12.2023				
Biura	-	-	148 839	148 839
Razem	-	-	148 839	148 839

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

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

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
31.12.2023				
Biura	148 839	podejście dochodowe	7,25%	6,75%
Razem	148 839			

Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 30 czerwca 2024 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 16 138 tys. zł.

Na 31 grudnia 2023 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 21 448 tys. zł.

dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy.

Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 13.

Zapasy

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego, dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży.

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości

Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Grupa kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, bazując na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak kursy walutowe, stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych.

Na 30 czerwca 2024 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie

występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych. Grupa zalicza pochodne instrumenty typu forward i opcji do drugiego poziomu w hierarchii wartości godziwej.

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa rozpoznaje aktywo z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Założenie to stałoby się nieuzasadnione w sytuacji pogorszenia uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości.

Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości.

Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Grupie dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Grupie przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Grupa dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu — jako stopy odzwierciedlającej koszt finansowania podobnego aktywa na analogiczny okres. Średnioważona stopa IBR użyta do dyskontowania wartości zobowiązania leasingowego na 1 stycznia 2019 r. wyniosła 5,73 proc.

Szacunkowy okres użytkowania znaku towarowego

Zgodnie z MSR 38 par. 88 Grupa oceniła, czy znak towarowy „Archicom” jako składnik wartości niematerialnych, który powstał w wyniku transakcji przejęcia przedsiębiorstwa i został wyceniony na dzień przejęcia w 2021 r. na kwotę 67 mln zł, ma nieokreślony czy ograniczony okres użytkowania. Nieokreślony nie oznacza „nieskończony” (MSR 38 par. 91), ale po prostu oznacza, że w oparciu o odpowiednie czynniki, na dzień wyceny, nie ma możliwości do przewidzenia ograniczenia okresu, w którym

oczekuje się, że składnik aktywów będzie generował wpływy pieniężne netto jednostce. W szczególności w ocenie przyjętego okresu wzięto pod uwagę, że Grupa Echo jest właścicielem i kontroluje markę „Archicom”; nie istnieją przesłanki, które ograniczałyby okres korzystania z tej marki przez Grupę Echo i planuje używać marki bezterminowo oraz nie istnieją inne czynniki, które ograniczałyby okres użytkowania marki. Dodatkowo, w ocenie Zarządu nie ma przewidywalnego limitu czasu używania tej marki, znak towarowy jest rozpoznawalny na rynku wrocławskim, a który posiada istotny udział z tendencją rosnącą, nie przewiduje się technicznego, technologicznego ani handlowego starzenia się marki, ponieważ Grupa stale doskonali swoją technikę i technologię budowlaną, aby podążać za rynkiem i zamierza podążać za preferencjami i oczekiwaniami klientów, w szczególności w zakresie warunków życia/mieszkania. Branża jest stosunkowo stabilna, a najsilniejsze marki w tej branży istnieją ok. 20-30 lat. Zgodnie z MSR 38 par. 109, okres użytkowania składnika wartości niematerialnych, który nie podlega amortyzacji, jest weryfikowany w każdym okresie w celu ustalenia czy zdarzenia i okoliczności nadal przemawiają za nieokreślonym okresem użytkowania tego składnika aktywów.

Długoterminowy program motywacyjny

Grupa posiada długoterminowy program motywacyjny spełniający definicję programu opartego na akcjach MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, którym objęci są członkowie Zarządu oraz prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. Z uwagi na oczekiwanie przez Grupę rozliczenia programu w formie środków pieniężnych ujęto w okresie odpowiednio kwotę zobowiązania oraz koszt w ramach kosztów ogólnego zarządu. Wycena programu oparta jest o model „Monte Carlo” i takie zmienne, jak cena akcji, okres do końca programu czy oczekiwana cena akcji w momencie zakończenia programu.

Identyfikacja istotnego elementu finansowania w ramach umów z klientami

Grupa uznała, że umowy z klientami nie zawierają znaczącego elementu finansowania. Za uznaniem, że umowa nie zawiera znaczącego elementu finansowania przemawia fakt, iż zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie realizacji umowy (tj. gwarantują deweloperowi że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenia że dany lokal zostanie mu sprzedany po uzgodnionej cenie) więc dokonywane są z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi (MSSF15 par. 62c).

2.4

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2024 r.:

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

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później. Wpływ zmian do MSR 1 został przedstawiony w notcie nr 23 „Zmiany MSR - przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy”

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

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

Powyższe zmiany w zakresie MSSF 16 nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwsze półrocze 2024 r.

2.5

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 czerwca 2024 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

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

procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” — Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

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

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

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

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

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

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

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

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

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

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

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowano 9 kwietnia 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowany w dniu 9 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych

(wydany 30 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później.

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

2.6

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Znaczące dla Grupy Echo Investment wydarzenia po dacie bilansowej zostały opisane w sprawozdaniu zarządu w części 1.9 „Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej”.

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne
jednostkowe
sprawozdanie finansowe
Echo Investment S.A.
na dzień i za okres
kończący się
30 czerwca 2024 r.



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

	Nota	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		90	182
Rzeczowe aktywa trwałe	1	25 629	20 591
Nieruchomości inwestycyjne		445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	2	1 854 387	1 853 828
Długoterminowe aktywa finansowe	3	111 353	11 115
Udzielone pożyczki	4	697 214	643 423
Należności z tytułu leasingu	6	28 561	31 266
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 339	-
		2 719 018	2 560 850
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	204 013	138 108
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	3 967
Należności z tytułu pozostałych podatków	8	7 808	-
Należności handlowe i pozostałe	8	63 123	82 413
Udzielone pożyczki	4	84 593	104 741
Pochodne instrumenty finansowe	5	2 634	9 392
Inne aktywa finansowe		12 720	3 534
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		156 446	101 552
		531 337	443 707
Aktywa razem		3 250 355	3 004 557

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

[tys. PLN]

	Nota	30.06.2024	31.12.2023
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		704 295	704 295
Fundusz dywidendowy		305 844	305 589
Zaliczka na poczet dywidendy		-	(50 000)
Zysk netto		42 484	50 254
		1 073 258	1 030 773
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	9	1 155 380	1 190 051
- w tym od jednostek zależnych		109 663	120 591
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	4 627
Otrzymane kaucje i zaliczki	9	2 684	2 988
Zobowiązania z tytułu leasingu	9	50 227	44 895
Zobowiązania pozostałe	9	2 920	2 176
		1 211 211	1 244 737
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	9	727 743	589 068
- w tym od jednostek zależnych		7 254	22 394
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	11	1	105
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11	1 202	1 220
Zobowiązania handlowe	11	40 715	36 646
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	109 735	45 302
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	22 950	23 139
Rezerwy krótkoterminowe	12	9 689	9 273
Zobowiązania pozostałe	11	53 851	24 294
		965 886	729 047
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 250 355	3 004 557

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

	Nota	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023	1.04.2024- 30.06.2024	1.04.2023- 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	14	63 757	61 931	33 886	28 644
Koszt własny sprzedaży		(47 951)	(39 322)	(28 049)	(27 054)
Zysk brutto ze sprzedaży		15 806	22 609	5 837	1 590
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(6 957)	(9 694)	(4 616)	(6 353)
Koszty sprzedaży		(8 792)	(8 829)	(7 222)	(4 292)
Koszty ogólnego zarządu		(43 699)	(41 305)	(20 580)	(21 258)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	15	155 643	180 741	87 023	84 760
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		27 840	29 533	14 972	16 342
Pozostałe koszty operacyjne		(5 873)	(865)	(5 604)	(61)
Zysk operacyjny		106 128	142 657	54 837	54 386
Przychody finansowe	16	689	57	100	(5 186)
Koszty finansowe	16	(72 436)	(78 192)	(39 071)	(33 643)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów		228	14 411	77	14 411
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych		1 979	16 948	(1 018)	16 948
Zysk brutto		36 588	95 881	14 927	46 916
Podatek dochodowy	17	5 896	6 975	3 266	739
Zysk netto		42 484	102 856	18 193	47 655
Zysk netto		42 484	102 856		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,10	0,25		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,10	0,25		

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

	Nota	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Zysk netto		42 484	102 856
Inne całkowite dochody:		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		42 484	102 856
Całkowite dochody na jedną akcję zwykłą		0,10	0,25

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

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przypadające akcjonariu- szom razem
Za okres 1.01.2024 - 30.06.2024		20 635	704 295	305 589	(50 000)	50 254	1 030 773
Stan na początek okresu							
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych	11	-	-	255	50 000	(50 254)	1
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	42 484	42 484
Zmiany razem		-	-	255	50 000	(7 770)	42 485
Stan na koniec okresu		20 635	704 295	305 844	-	42 484	1 073 258
Za okres 1.01.2023 - 30.06.2023							
Stan na początek okresu							
Zmiany w okresie:							
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	9 420	-	(9 420)	-
Dywidenda wypłacona	11	-	-	40 792	50 000	(90 792)	-
Zysk (strata) netto danego okresu		-	-	-	-	102 856	102 856
Zmiany razem		-	-	50 212	50 000	2 644	102 856
Stan na koniec okresu		20 635	704 295	346 381	-	102 856	1 174 167

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

	Nota	1.01.2024- 30.06.2024 (niebadane)	1.01.2023- 30.06.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk brutto		36 588	95 881
II. Korekty		(66 051)	(111 606)
Amortyzacja		2 934	4 747
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych		964	(14 961)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(63 001)	(97 469)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań		(8 853)	(4 796)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych		-	(116)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych		1 905	989
III. Zmiana kapitału obrotowego :		147 126	(4 073)
Zmiana stanu rezerw		737	(797)
Zmiana stanu zapasów		(65 464)	9 075
Zmiana stanu należności		123 291	11 766
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		97 748	(24 116)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych		(9 186)	-
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)		117 663	(19 797)
V. Podatek dochodowy zapłacony		3 793	(1 858)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)		121 456	(21 655)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		228 074	835 243
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2	119
Z aktywów finansowych, w tym:		228 072	835 124
a) w jednostkach powiązanych		228 072	835 124
- zbycie aktywów finansowych		17 358	43 480
- dywidendy i udziały w zyskach		-	160 370
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji		199 552	627 905
- odsetki		11 162	3 369
II. Wydatki		(323 101)	(663 646)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(35)	(2 647)
Na aktywa finansowe, w tym:		(203 473)	(392 442)
a) w jednostkach powiązanych		(203 473)	(392 442)
- udzielone pożyczki		(203 473)	(392 442)
Inne wydatki inwestycyjne		(119 593)	(268 557)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(95 027)	171 597
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		305 404	150 256
I. Wpływy		-	-
Kredyty i pożyczki		2 352	1 685
Emisja dłużnych papierów wartościowych		300 000	140 000
Inne wpływy finansowe		3 052	8 571
II. Wydatki		(276 939)	(308 681)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	(90 792)

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

	Nota	1.01.2024- 30.06.2024 (niebadane)	1.01.2023- 30.06.2023
Splaty kredytów i pożyczek		(21 747)	(33 897)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(170 330)	(96 510)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(6 162)	(5 985)
Odsetki		(74 606)	(80 335)
Inne wydatki finansowe		(4 094)	(1 162)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		28 465	(158 425)
Przepływy pieniężne netto razem		54 894	(8 485)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		54 894	(8 485)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		101 552	116 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		156 446	107 588

Noty objaśniające



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

NOTA 1A

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Środki trwałe, w tym:	25 629	20 591
- grunty	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 548	16 613
- urządzenia techniczne i maszyny	428	453
- środki transportu	2 223	3 008
- inne środki trwałe	430	517
Rzeczowe aktywa trwałe razem	25 629	20 591

NOTA 1B

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

Za okres od 1.01.2024 — 30.06.2024	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	28 952	2 130	7 731	3 640	42 453
Zwiększenia	-	8 499	-	102	29	8 630
- z tytułu zakupu	-	-	-	-	29	29
- z tytułu leasingu	-	8 499	-	102	-	8 601
Zmniejszenia	-	(1 396)	-	(82)	(26)	(1 504)
- z tytułu likwidacji	-	(1 396)	-	-	-	(1 396)
- z tytułu leasingu	-	-	-	(82)	-	(82)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	-	(26)	(26)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	36 055	2 130	7 751	3 643	49 579
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(12 339)	(1 677)	(4 723)	(3 123)	(21 862)
Amortyzacja za okres	-	(1 168)	(25)	(805)	(90)	(2 088)
- z tytułu amortyzacji	-	(145)	(25)	-	(116)	(286)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	-	26	26
- z tytułu leasingu	-	(1 664)	-	(805)	-	(2 469)
- z tytułu likwidacji	-	641	-	-	-	641
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(13 507)	(1 702)	(5 528)	(3 213)	(23 950)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	22 548	428	2 223	430	25 629
- w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	20 776	-	2 223	-	22 999

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

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

NOTA 2A

Udziały i akcje [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnie kontrolowanych		
- w jednostkach zależnych	1 535 672	1 552 382
- w jednostkach wspólnie kontrolowanych	318 715	301 446
	1 854 387	1 853 828
Udziały lub akcje razem	1 854 387	1 853 828

NOTA 2B

Zmiana stanu udziałów i akcji [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Stan na początek okresu, w tym:	1 853 828	1 551 065
- akcje i udziały	1 853 828	1 551 065
Zwiększenia	19 491	293 547
- z tytułu zakupu udziałów	1 817	57
- z tytułu podwyższenia kapitału	17 674	293 490
Zmniejszenia	(18 932)	(56 975)
- z tytułu sprzedaży udziałów	(15 006)	-
- z tytułu obniżenia kapitału	-	(32 620)
- z tytułu aportu	-	-
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(3 926)	(24 355)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 854 387	1 787 637
- akcje i udziały	1 950 162	1 880 568
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(95 775)	(92 931)

Zmiana stanu udziałów i akcji w 2024 r.

Zmiana	Spółka	Wartość udziałów i akcji [tys. PLN]
Nabycie udziałów	Włoska Development Capital Prosta SA	1 769
	SGE JV co S. a r. l.	48
Zbycie udziałów	Service Hub Sp. z o. o.	-
	Projekt 140 - Grupa Echo Sp. z o. o. Sp.k.	15 006
Podwyższenie kapitału	R4R Poland Sp. z o. o.	3 150
	Service Hub Sp. z o. o.	453
	SGE JV co S. a r. l.	14 071
Odpis aktualizujący wartość udziałów	PHS - Projekt CS Sp. z o. o. Sp.k.	147
	Echo- Property Poznań 1 Sp. z o. o.	16
	AVATAR - PE-119 Sp. z o. o. S.K.A.	7 116
	Projekt Echo - 144 Sp. z o. o.	18
	Projekt Echo - 145 Sp. z o. o.	16
	Projekt Echo - 115 Sp. z o. o.	-3 423
	MALTA OFFICE PARK - GE Sp. z o. o. S.K.A.	7
	Galeria Tarnów-GE Sp. z o. o. S.K.A.	29

Zmiana stanu udziałów i akcji w 2023 r.

Nabycie udziałów

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

Podwyższenie kapitału

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	430
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	90
Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	650
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	120
Seaford Sp. z o.o.	150
Grupa Echo Sp. z o.o.	1 650
City Space Management Sp. z o.o.	19 150
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 750
Gosford Investments Sp. z o.o.	4 500
Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	65 000
Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	2 000
Perth Sp. z o.o.	97 000
R4R Poland Sp. z o.o.	2 475
Rosehill Investments Sp. z o.o.	70 508
Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	100 000

Likwidacja

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

Odpis aktualizujący wartość udziałów

Spółka	Wartość udziałów [tys. PLN]
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	120
Seaford Sp. z o.o.	150
Grupa Echo Sp. z o.o.	1 650
City Space Management Sp. z o.o.	19 150
Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	90
Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	430
Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 488
PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	248
Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	60
Projekt Echo - 121 Sp. z o.o.	21
Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	26
Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	26
Selmer Investments Sp. z o.o.	21
Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A.	64
Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	38

Aport

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

Obniżenie wkładu

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

NOTA 3

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
W pozostałych jednostkach	6 353	7 965
RMK - ubezpieczenie	1 022	1 655
program D365	5 331	6 310
W jednostkach zależnych	105 000	3 150
należności za sprzedaż udziałów i wpłaty na podwyższenie kapitału	105 000	3 150
Aktywa finansowe razem	111 353	11 115
- długoterminowe	111 353	11 115
- krótkoterminowe	-	-

Spółka dokonała wpłat na rzecz podwyższyła kapitału w spółce Fianar Investment Sp. z o.o., zgodnie z uchwałą z 14 czerwca 2024 r. i w spółce Projekt 17- Grupa Echo Sp. z o.o.

Sp. k. zgodnie z uchwałą z 14 czerwca 2024 r. Kapitał ten na 30 czerwca 2024 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie został zarejestrowany w KRS.

NOTA 4A

Udzielone pożyczki [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki długoterminowe		
W jednostkach zależnych	428 483	379 923
W jednostkach wspólnie kontrolowanych	268 731	263 500
	697 214	643 423
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
W jednostkach zależnych	84 593	104 741
	84 593	104 741
Udzielone pożyczki razem	781 807	748 164

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 30 czerwca 2024 r. w wysokości 2 258 tys. zł., i na 31 grudnia 2023 r. w wysokości 2 097 tys. zł.

NOTA 4B

Udzielone pożyczki — struktura walutowa [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki długoterminowe		
W walucie polskiej	697 214	643 423
	697 214	643 423
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
W walucie polskiej	84 593	104 741
	84 593	104 741
Udzielone pożyczki razem	781 807	748 164

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.k.	81 219	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	stopa stała	31.03.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	stopa stała	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	80 580	stopa stała	31.03.2031
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
DKR Sp. z o.o.	535	Wibor 3M + marża	22.04.2026
STROOD Sp. z o.o.	93 996	Wibor 3M + marża	31.12.2025
FIANAR INVESTMENTS Sp. z o.o.	6 925	Wibor 3M + marża	30.09.2025
DKR Sp. z o.o.	5 781	Wibor 3M + marża	13.04.2026
GRO NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	26 269	Wibor 3M + marża	31.12.2025
VILLEA INVESTMENTS Sp. z o.o.	76 480	Wibor 3M + marża	31.12.2025
GALAXY - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	8 388	Wibor 3M + marża	31.12.2025
ELEKTROWNIA Sp. z o.o.	966	Wibor 3M + marża	30.06.2026
FIANAR INVESTMENTS Sp. z o.o.	47 600	Wibor 3M + marża	31.03.2026
PROJEKT 139- GE Sp. z o.o. Sp.k.	10 000	Wibor 3M + marża	30.09.2025
Pożyczki bez odsetek i odpisów	584 992		
odsetki	112 222		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	697 214		

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

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.k.	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	stopa stała	31.03.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	stopa stała	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	80 580	stopa stała	31.03.2031
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
DKR Sp. z o.o.	535	Wibor 3M + marża	22.04.2026
STROOD Sp. z o.o.	58 978	Wibor 3M + marża	31.12.2025
FIANAR INVESTMENTS Sp. z o.o.	6 925	Wibor 3M + marża	30.09.2025
DKRA ECHO Sp. z o.o.	53 450	Wibor 3M + marża	13.04.2026
GRO NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	25 390	Wibor 3M + marża	31.12.2025
VILLEA INVESTMENTS Sp. z o.o.	74 425	Wibor 3M + marża	31.12.2025
GALAXY - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	8 366	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Pożyczki bez odsetek i odpisów	552 409		
odsetki	100 925		
odpisy	(9 911)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	643 423		

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
PROJEKT ECHO - 143 Sp. z o.o.	38 378	Wibor 3M + marża	31.12.2024
CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	500	Wibor 3M + marża	30.06.2025
RONDO 1 CITY SPACE - GP Sp. z o.o. Sp.k.	4 051	Wibor 3M + marża	31.12.2024
Wołoska Development Capital Prosta S.A.*	28 876	Wibor 3M + marża	26.03.2025
Wołoska Development Capital Prosta S.A.*	3 350	Wibor 3M + marża	31.03.2025
Pożyczki bez odsetek i odpisów	75 155		
odsetki	15 817		
odpisy	(6 379)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	84 593		

* Pożyczki udzielone w 2024 r.

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

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

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	500	Wibor 3M + marża	30.06.2024
PROJEKT ECHO - 143 Sp. z o.o.	93 461	Wibor 3M + marża	31.12.2024
ELEKTROWNIA Sp. z o.o.	1 619	Wibor 3M + marża	30.06.2024
RONDO 1 CITY SPACE - GP Sp. z o.o. Sp.k.	4 050	Wibor 3M + marża	31.12.2024
PROJEKT 5 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	687	Wibor 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki bez odsetek i odpisów	100 317		
odsetki	10 598		
odpisy	(6 174)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	104 741		

NOTA 5

Pochodne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Interest Rate Swap	2 634	9 392
Pochodne Instrumenty finansowe razem	2 634	9 392
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	2 634	9 392

Spółka zalicza pochodne instrumenty finansowe do 2 poziomu w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych. Technika wyceny w przypadku swapów procentowych bazuje na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych.

Spółka stosuje trzypoziomowy poziom hierarchii:

Poziom 1 — wartość godziwa oparta jest o ceny giełdowe (niekorygowane) oferowane za identyczne aktywa lub zobowiązania na aktywnych rynkach.

Poziom 2 — wartość godziwa ustalana jest na bazie wartości obserwowanych na rynku, jednakże niebędących bezpośrednim kwotowaniem rynkowym (np. ustalone są przez odniesienie bezpośrednie lub pośrednie do podobnych instrumentów istniejących na rynku).

Poziom 3 — wartość godziwa ustalana jest na bazie różnych technik wyceny nieopierających się jednakże o jakiegokolwiek obserwowalne dane rynkowe.

Podstawowe dane o pochodnych instrumentach finansowych [tys. PLN]

	Nominalne zabezpieczenie	Wycena		Oprocentowanie	Data zawarcia	Data wykupu
		30.06.2024	31.12.2023			
IRS - 39827	100 000	2 634	5 552	0,535%	16.09.2020	5.08.2024

NOTA 6

Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Do 1 roku	3 351	3 632
1 roku do 3 lat	8 433	8 400
3 roku do 5 lat	9 182	9 230
Powyżej 5 lat	10 946	13 636
Należności z tytułu leasingu razem	31 912	34 898

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

Należności z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane są w aktywach obrotowych należności handlowe i pozostałe — część krótkoterminowa i w aktywach trwałych należności z tytułu leasingu — część długoterminowa.

NOTA 7A

Zapasy [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Półprodukty i produkty w toku	202 739	136 786
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	15 877	15 436
Produkty gotowe	1 274	1 322
Zapasy razem	204 013	138 108

NOTA 7B

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Wartość odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	-	-
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	750	32
Zmiana stanu odpisu zapasów	750	32

NOTA 8

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

	30.06.2024	31.12.2023
Należności handlowe i pozostałe		
Należności od jednostek zależnych	43 939	45 720
Handlowe, o okresie spłaty:	29 033	34 767
- do 12 miesięcy	29 033	34 767
Pozostałe	14 906	10 953
- z tytułu wypłaty z zysku	14 860	10 896
Należności od pozostałych jednostek	19 184	36 693
Handlowe, o okresie spłaty:	1 987	2 101
- do 12 miesięcy	1 987	2 101
Pozostałe	17 197	34 592
- kaucje zapłacone	7 150	19 275
- należności z tytułu leasingu	3 351	3 632
- inne	6 696	11 350
- zaliczki na dostawy	-	335
	63 123	82 413
Należności z tytułu podatków razem		
Z tytułu podatków	7 808	3 967
	7 808	3 967
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem	70 931	86 380
odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem	(3 770)	(4 364)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	74 701	90 744

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 30 czerwca 2024 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosuje macierz rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

NOTA 9A

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe		
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	109 663	120 591
	109 663	120 591
Wobec pozostałych jednostek		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 045 717	1 069 460
	1 045 717	1 069 460
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe		
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	7 254	22 394
	7 254	22 394
Wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	154 801	152 448
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	565 688	414 226
	720 489	566 674
Kredyty, pożyczki i obligacje razem	1 883 123	1 779 119
- długoterminowe	1 155 380	1 190 051
- krótkoterminowe	727 743	589 068
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 2,68% do 11,52%	od 1,77% do 12,05%

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

NOTA 9B

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

	30.06.2024	31.12.2023
1 roku do 3 lat	317 227	669 830
3-5 lat	875 742	553 683
Powyżej 5 lat	18 242	16 597
Zobowiązania długoterminowe razem	1 211 211	1 240 110
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	od 2,68% do 11,52%	od 1,77% do 12,05%

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 9E i 9F.

NOTA 9C

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

	30.06.2024	31.12.2023
W walucie polskiej	881 858	887 102
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	329 353	353 008
Zobowiązania długoterminowe razem	1 211 211	1 240 110

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

	30.06.2024	31.12.2023
W walucie polskiej	669 160	528 835
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	58 583	60 233
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	727 743	589 068

NOTA 9D

Zobowiązania — zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	68 034	96 146
Zmiany w okresie	5 143	(28 112)
-nowe zakupy	16 057	2 711
-koszty finansowe	(3 859)	(3 935)
-płatność	(7 055)	(13 093)
-zakończenie projektu/sprzedaż/aport	-	(13 795)
Stan na koniec okresu	73 177	68 034
- długoterminowe	50 227	44 895
- krótkoterminowe	22 950	23 139

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A. *	75 000	61 983	Wibor 1M + marża	31.10.2025
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	Wibor 3M + marża	8.09.2025
SANTANDER BANK POLSKA S.A.**	90 000	62 818	Wibor 1M + marża	31.05.2025
Razem	195 000	154 801		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,4 mln PLN.

** Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,2 mln PLN.

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

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

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

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

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

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 30 czerwca 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	182 790	17.03.2025	Wibor 6M + marża
11/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	8.12.2027	Wibor 6M + marża
21/2023	PLO017000087	IPOPEMA	140 000	24.05.2028	Wibor 6M + marża
4I/2024	PLO017000103	IPOPEMA	100 000	27.02.2029	Wibor 6M + marża
5I/2024	PLO017000111	IPOPEMA	100 000	13.05.2029	Wibor 6M + marża
			702 790		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
Seria 1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	171 887	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	10.01.2025	Wibor 6M + marża
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	22.02.2026	Wibor 6M + marża
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	27.04.2026	Wibor 6M + marża
Seria N	PLECHPS00357	Agent : DM PKO BP	40 000	27.06.2026	Wibor 6M + marża
Seria O	PLECHPS00365	Agent : DM PKO BP	25 000	6.09.2026	Wibor 6M + marża
Serie P i P2	PLECHPS00373	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	28.06.2027	Wibor 6M + marża
Seria R	PLECHPS00381	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	15.11.2027	Wibor 6M + marża
Seria S/S2	PLECHPS00399	Biuro Maklerskie PKO BP	140 000	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Seria T	PLECHPS00415	Biuro Maklerskie PKO BP	60 000	25.04.2028	Wibor 6M + marża
			676 887		
Razem			1 379 677		

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	PEKAO S.A.	8 700	37 523	23.10.2024	stopa stała: 4,5%
Seria 3I	PLO017000095	Biuro Maklerskie PKO BP	43 000	185 459	27.10.2028	stopa stała: 7,4%
Obligacje denominowane w EUR razem			51 700			
Obligacje denominowane w PLN razem						222 982

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

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

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	Wibor 6M + marża
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	17.03.2025	Wibor 6M + marża
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	10.11.2025	Wibor 6M + marża
11/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	8.12.2027	Wibor 6M + marża
21/2023	PLO017000087	IPOPEMA	140 000	24.05.2028	Wibor 6M + marża
			757 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A. [tys. PLN]					
Seria 1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	188 000	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	10.01.2025	Wibor 6M + marża
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	22.02.2026	Wibor 6M + marża
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	7.04.2026	Wibor 6M + marża
Seria N	PLECHPS00357	Agent : DM PKO BP	40 000	27.06.2026	Wibor 6M + marża
Seria O	PLECHPS00365	Agent : DM PKO BP	25 000	6.09.2026	Wibor 6M + marża
Serie P i P2	PLECHPS00373	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	28.06.2027	Wibor 6M + marża
Seria R	PLECHPS00381	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	15.11.2027	Wibor 6M + marża
			493 000		
			Razem 1 250 000		

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	PEKAO S.A.	8 700	37 828	23.10.2024	stopa stała: 4,5%
Seria 3I	PLO017000095	Biuro Maklerskie PKO BP	43 000	186 964	27.10.2028	stopa stała: 7,4%
Obligacje denominowane w EUR razem			51 700			
Obligacje denominowane w PLN razem						224 792

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa	1 602 659	1 481 874
Wartość godziwa	1 618 953	1 499 212

NOTA 10

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(4 627)	(12 396)
instrumenty finansowe	(1 784)	(2 161)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(22 839)	(22 501)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(2 421)	1 868
strata podatkowa	15 897	3 420
zapasy	3 320	4 625
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing	776	1 448
pozostałe	275	(1 244)
Zwiększenia	12 311	16 627
instrumenty finansowe	1 284	377
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	-	2 106
strata podatkowa	9 458	12 477
zapasy	509	-
leasing	1 060	148
pozostałe	-	1 519
Zmniejszenia	(6 345)	(8 858)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(3 895)	(2 444)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(1 088)	(4 289)
zapasy	-	(1 305)
leasing	(809)	(820)
pozostałe	(553)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	1 339	(4 627)
instrumenty finansowe	(500)	(1 784)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(26 734)	(22 839)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(3 509)	(2 421)
strata podatkowa	25 355	15 897
zapasy	3 829	3 320
udziały i akcje	1 636	1 636
leasing	1 027	776
pozostałe	(278)	275

W spółce od wszystkich strat za lata 2019 - 2024 zostało utworzone aktywo. Prawo do obniżenia podatku

z tytułu straty podatkowej Spółka planuje wykorzystać, odpowiednio w latach 2024 do 2029.

NOTA 11A

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

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania długoterminowe otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerwy na podatek dochodowy		
¹Wobec pozostałych jednostek		
- zobowiązania z tytułu leasingu	50 227	44 895
- otrzymane kaucje i zaliczki	2 684	2 988
- premie dla zarządu + odprawy emerytalne	2 920	2 176
	55 831	50 059
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe		
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe		
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	15 135	13 006
- do 12 miesięcy	15 135	13 006
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	25 580	23 640
- do 12 miesięcy	25 580	23 640
	40 715	36 646
Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki		
Otrzymane zaliczki ("zobowiązanie z tytułu kontraktu")	105 177	27 306
Otrzymane kaucje	4 558	17 996
	109 735	45 302
Zobowiązanie z tytułu podatków		
Z tytułu pozostałych podatków	1 202	1 220
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1	105
	1 203	1 325
Zobowiązanie z tytułu leasingu		
Zobowiązanie z tytułu PWUG	12 643	13 094
Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	1 366	1 683
Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości	8 941	8 362
	22 950	23 139
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Pozostałe zobowiązania	53 851	24 294
- z tytułu wynagrodzeń	(46)	(28)
- pochodne instrumenty finansowe	-	-
- inne (wg tytułów):	53 897	24 322
¹ - środki pieniężne na rachunku powierniczym	12 720	3 534
¹ - pozostałe w tym:	41 177	20 788
¹ - premie dla zarządu i pracowników	18 533	19 377
	53 851	24 294
Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerw razem	284 285	180 765
- długoterminowe	55 831	50 059
- krótkoterminowe	228 454	130 706
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 2,68% do 11,52%	od 1,77% do 12,05%

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

NOTA 12

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

	30.06.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu		
- rezerwy na gwarancje	1 636	2 389
- rezerwy na naprawy	1 238	848
- sprawy sądowe	2 900	2 376
- rezerw pozostałe	3 499	6 315
	9 273	11 928
Zwiększenia		
- rezerwy na gwarancje	15	-
- rezerwy na naprawy	227	390
- rezerw pozostałe	154	3 499
- sprawy sądowe	20	524
	416	4 413
Rozwiązanie		
- rezerw pozostałe	-	(6 315)
- rezerwy na gwarancje	-	(753)
	-	(7 068)
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na naprawy	1 465	1 238
- rezerwy na gwarancje	1 651	1 636
- sprawy sądowe	2 920	2 900
- rezerw pozostałe	3 653	3 499
	9 689	9 273

NOTA 13

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania warunkowe		
Na rzecz jednostek powiązanych	2 348 961	2 472 844
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 348 961	2 472 844
	2 348 961	2 472 844
Inne:		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	6 744	6 766
	6 744	6 766
Razem	2 355 705	2 479 610

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2024 r. w wysokości 1 651 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2023 r. — w wysokości 1 636 tys. zł.

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

Poręczenia

Poręczenia finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	10 783	7.12.2031	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	MIDPOINT 71 - CORNWALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	ARCHICOM S.A.	4 626	31.01.2030	Zobowiązanie solidarne Echo Investment S.A. w zw. z gwarancją czynszową.
Echo Investment S.A.	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	VOLVO CAR POLAND Sp. z o.o.	3 722	30.06.2025	Poręczenie za zobowiązania do zapłaty przez wynajmującego kar umownych określonych w umowie najmu.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	BLETWOOD INVESTMENTS Sp. z o.o.	2 486	22.11.2029	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 139 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	KONSORCJUM STALI S.A.	1 800	30.06.2025	Poręczenie za rozliczenia wynikające z umowy sprzedaży stali na potrzeby budowy projektu Swobodna Spot.
Razem poręczenia			23 417		

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Data zmiany	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	VOLVO CAR POLAND Sp. z o.o.	3 722	30.06.2025	Poręczenie za zobowiązania do zapłaty przez wynajmującego kar umownych określonych w umowie najmu.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT 139 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	KONSORCJUM STALI S.A.	1 800	30.06.2025	Poręczenie za rozliczenia wynikające z umowy sprzedaży stali na potrzeby budowy projektu Swobodna Spot.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	BLETWOOD INVESTMENTS Sp. z o.o.	2 486	22.11.2029	Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN- RAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVEST- MENTS Sp. z o.o.	96 374	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 SPÓŁKA Z OGRANI- CZONĄ ODPOWIE- DZIALNOŚCIĄ SPÓŁ- KA KOMANDYTOWA	LUX EUROPA III S.A.R.L.	47 443	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.	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	43 130	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wy- stawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVE- NA - PROJEKT ECHO- 122 Sp. z o.o. S.K.A.	TAL POLAND Sp. z o.o.	34 493	30.04.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprze- daży Moje Miejsce II oraz porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	BARCARROTA Sp. z o.o.	30 519	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.	MIDPOINT 71 - CORN- WALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	A19 Sp. z o.o.	25 878	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawar- tego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
SANTANDER BANK POLSKA S.A. CEN- TRUM OBSŁUGI TRADE FINANCE I KREDYTÓW, ZESPÓŁ OBSŁUGI GWARANCJI	Echo Investment S.A.	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA	25 000	30.10.2024	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szko- ły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Echo Investment S.A.	PROJECT TOWARO- WA 22 Sp. z o.o.	PROJEKT ECHO - 137 Sp. z o.o.	16 141	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny- wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. S.K.A.	WESTINVEST GESELL- SCHAFT FÜR INVEST- MENTFONDS MBH Sp. z o.o. o/Polska	15 418	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyj- nych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kom- pleksu Browary Warszawskie. 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.	11 142	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zo- bowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN- RAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVEST- MENTS Sp. z o.o.	10 869	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biu- rowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 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. o/Polska	7 763	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.	REACT - DAGNALL Sp. z o.o. S.K.A.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	6 859	20.12.2028	Gwarancja bankowa na zabezpieczenie wykonania fit-outów w projekcie React
Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	PORTFEL2 PH5 Sp. z o.o.	3 553	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.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH Sp. z o.o. o/Polska	3 322	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.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	BARCARROTA Sp. z o.o.	3 039	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.	FIANAR INVESTMENTS Sp. z o.o.	KAUFLAND POLSKA MARKETY Sp. z o.o. Sp.j.	2 500	2.11.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.
Echo Investment S.A.	RONDO 1 CITY SPACE - GP Sp. z o.o. Sp.k.	RONDO 1 UG (HAFTUNGSBE-SCHRANKT) & CO. KG.	1 888	1.03.2031	Gwarancja korporacyjna udzielona na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 24.05.2015 r. dot. najmu biura w Rondo 1
Echo Investment S.A.	MIDPOINT 71 - CORNWALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	SER POLAND Sp. z o.o.	1 686	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.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	TRYTON BUSINESS PARK Sp. z o.o.	1 381	30.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	1 182	30.04.2025	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 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.	1 035	21.12.2033	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstuc- kgesellschaft mbH &Co KG	963	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 Grundstuc- kgesellschaft mbH &Co KG	906	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGE- MENT Sp. z o.o.	BARCARROTA Sp. z o.o.	880	31.12.2024	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA	CITY SPACE MANAGE- MENT Sp. z o.o.	AQUARIUS SR Sp. z o.o.	738	31.12.2024	Gwarancja bankowa wystawiona zabez- pieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. /Depar- tament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu	Echo Investment S.A.	APAK GRUND- STUCKSGESELLSCHA- FT MBH & CO. KG	687	31.08.2025	Gwarancja należytego wykonanie warun- ków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwaran- cyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni
Echo Investment S.A.	NOBILIS-CITY SPACE GP Sp. z o.o. Sp.k.	NOBILIS BUSINESS HOUSE Sp. z o.o.	562	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGE- MENT Sp. z o.o.	FARKAS Grundstuc- kgesellschaft mbH &Co KG	560	27.02.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyj- nych dot. umowy najmu z dnia 17.09.2021 r. Fuzja J.
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstuc- kgesellschaft mbH &Co KG	451	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprze- dazą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR. Gwarancja bliźniacza do: Z202200182
Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	BARCARROTA Sp. z o.o.	341	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i po- krycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. (gwarancja bliźniacza do Z202200126 w PLN)

Gwarancje finansowe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 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.	SER POLAND Sp. z o.o.	68	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurową Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza: (a) do 31 Lipca 2023: EUR 9,612,802.06 i PLN 925,117.13; (b) do 31 Lipca 2024: EUR 8,239,544.62 i PLN 792,957.54; (c) do 31 Lipca 2025: EUR 6,866,287.18 i PLN 660,797.95; (d) do 31 Lipca 2026: EUR 5,493,029.75 i PLN 528,638.36; (e) do 31 Lipca 2027: EUR 4,119,772.31 i PLN 396,478.77; (f) do 31 Lipca 2028: EUR 2,746,514.87 i PLN 264,319.18; (g) do 30 Września 2029: EUR 1,373,257.44 i PLN 132,159.59.
Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	PORTFEL2 PH5 Sp. z o.o.	61	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.	TAL POLAND Sp. z o.o.	35	4.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN-RAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	30	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. Gwarancja bliźniacza do: Z2023000020
POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o. S.K.A.	AQUARIUS SR Sp. z o.o.	29	31.12.2024	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Razem			396 925		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN- RAER 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. Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 22 grudnia 2025 do kwoty 201,409,247.00 PLN, od 22 grudnia 2026 do kwoty 123,224,353.00 PLN; od 22 grudnia 2028 do kwoty 98,760,259.00 PLN; od 22 grudnia 2030 do kwoty 78,663,658.00 PLN.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WESTINVEST GESELL- SCHAFT FÜR INVEST- MENTFONDS MBH Sp. z o.o. o/Polska	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.	MIDPOINT 71 - CORN- WALL 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 GESELL- SCHAFT FÜR INVEST- MENTFONDS MBH Sp. z o.o. o/Polska	167 711	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.	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. Nastąpiło zmniejszenie kwoty do 65 104 316 PLN"
Echo Investment S.A.	"PROJEKT BEETHOVE- NA - 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. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. (i) z dniem 21.10.2023 do kwoty 93.482.250 PLN, (ii) z dniem 02.01.2026 do kwoty 63.321.500 PLN, (iii) z dniem 15.03.2028 do kwoty 31.160.750 PLN."
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstuc- kgesellschaft 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.	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.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX EUROPA III S.A.R.L.	94 628	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.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 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.	TAL POLAND Sp. z o.o.	90 353	30.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 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.	ECHO - ARENA Sp. z o.o. Sp.k.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	NOBILIS BUSINESS HOUSE Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	OPOLSKA BUSINESS PARK - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	EPP OFFICE-O3 BUSINESS CAMPUS Sp. z o.o.	39 354	21.12.2026	"Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR."
Echo Investment S.A.	OPOLSKA BUSINESS PARK - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	EPP OFFICE-O3 BUSINESS CAMPUS Sp. z o.o.	37 522	21.12.2027	Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	OPOLSKA BUSINESS PARK - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	EPP OFFICE - O3 BUSINESS CAMPUS III Sp. z o.o.	34 792	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.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	30 616	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.	PROJEKT ECHO - 135 Sp. z o.o. Sp.k.	A4 BUSINESS PARK Sp. z o.o.	23 722	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.	MIDPOINT 71 - CORNWALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	SER POLAND Sp. z o.o.	21 751	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	SYMETRIS - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	EPP OFFICE-SYMETRIS BUSINESS PARK Sp. z o.o.	17 561	21.12.2026	"Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR."
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.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH Sp. z o.o. o/Polska	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.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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.
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.
Razem			1 928 638		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			2 325 563		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Przedłużenie	SANTANDER BANK POLSKA S.A. CENTRUM OBSŁUGI TRADE FINANCE I KREDYTÓW, ZESPÓŁ OBSŁUGI GWARANCJI	Echo Investment S.A.	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA	25 000	30.10.2024	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	RONDO 1 CITY SPACE - GP Sp. z o.o. Sp.k.	RONDO 1 UG (HAFTUNGSBESCHRANKT) & CO. KG.	1 888	1.03.2031	Gwarancja korporacyjna udzielona na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 24.05.2015 r. dot. najmu biura w Rondo 1
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	TRYTON BUSINESS PARK Sp. z o.o.	1 381	30.09.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 12.06.2018 r. Wystawiona w EUR.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	BARCARROTA Sp. z o.o.	880	31.12.2024	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Przedłużenie	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	AQUARIUS SR Sp. z o.o.	738	31.12.2024	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
Przedłużenie	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. /Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu	Echo Investment S.A.	APAK GRUNDSTUCKSGESELLSCHAFT MBH & CO. KG	687	31.08.2025	Gwarancja należytego wykonanie warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	560	27.02.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z dnia 17.09.2021 r. Fuzja J.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	TAL POLAND Sp. z o.o.	35	4.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Przedłużenie	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o. S.K.A.	AQUARIUS SR Sp. z o.o.	29	31.12.2024	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRANRAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	96 374	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	43 130	20.12.2024	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	TAL POLAND Sp. z o.o.	34 493	30.04.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży Moje Miejsce II oraz porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PROJECT TOWAROWA 22 Sp. z o.o.	PROJEKT ECHO - 137 Sp. z o.o.	16 141	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	BARCARROTA Sp. z o.o.	11 142	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.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	REACT - DAGNALL Sp. z o.o. S.K.A.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	6 859	20.12.2028	Gwarancja bankowa na zabezpieczenie wykonania fit-outów w projekcie React
Udzielenie	Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN-RAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	302 747	22.10.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Face2Face. Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 22 grudnia 2025 do kwoty 201,409,247.00 PLN, od 22 grudnia 2026 do kwoty 123,224,353.00 PLN; od 22 grudnia 2028 do kwoty 98,760,259.00 PLN; od 22 grudnia 2030 do kwoty 78,663,658.00 PLN.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	TAL POLAND Sp. z o.o.	90 353	30.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	ECHO - ARENA Sp. z o.o. Sp.k.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	49 598	20.12.2024	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
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.
Udzielenie	GENERALI TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ S.A.	Echo Investment S.A.	MIASTO STOLECZNE WARSZAWA	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 14

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Przychody z tytułu umów z klientami	59 970	57 916
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	-	1 837
Usługi realizacji inwestycji	38 847	34 369
- w tym: od jednostek powiązanych	38 847	23 139
od jednostek zależnych	15 535	11 234
od jednostek współkontrolowanych	23 312	11 905
Sprzedaż działek	-	41
Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne	626	1 156
- w tym: od jednostek powiązanych	622	1 153
od jednostek zależnych	591	1 130
od jednostek współkontrolowanych	31	23
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	20 497	20 514
- w tym: od jednostek powiązanych	18 847	18 656
od jednostek zależnych	18 219	18 188
od jednostek współkontrolowanych	628	468
Przychody z tytułu najmu	3 787	4 014
Usługi najmu	3 787	4 014
- w tym: od jednostek powiązanych	135	409
od jednostek zależnych	135	409
Przychody ze sprzedaży razem	63 757	61 931
- w tym: od jednostek powiązanych	58 451	43 357
od jednostek zależnych	34 480	30 961
od jednostek współkontrolowanych	23 971	12 396

Spółka nie zawierała umów z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Umowy dotyczące istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi realizowane w 2024 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

NOTA 14A

Przychody ze sprzedaży — struktura terytorialna [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Kraj	63 757	61 931
— w tym: od jednostek powiązanych	58 451	43 334
Zagranica	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	63 757	61 931
— w tym: od jednostek powiązanych	58 451	43 357

Przychody związane z działalnością deweloperską na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przy- chodów do ujęcia w przyszłości związa- nych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 247	934	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	117 182	121	-
Empark, Warszawa	projekt w realizacji	594 321	594 321	78 045
Razem		741 750	595 376	78 045

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r. wynosi 595 376 tys. zł z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

78 045 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 2023 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przy- chodów do ujęcia w przyszłości związa- nych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 247	934	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	117 182	121	-
Empark, Warszawa	projekt w realizacji	586 131	586 131	19 888
Razem		733 560	587 186	19 888

NOTA 15A

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Rozwiązane rezerwy	2 633	1 117
- z tytułu należności	561	-
- na przewidywane koszty	2 072	1 117
Pozostałe, w tym:	43	94
- kary umowne i odszkodowania	43	21
- zysk ze sprzedaży wierzytelności	-	48
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	25
Odsetki z tytułu pożyczek i obligacji	27 840	29 533
Od jednostek powiązanych, w tym:	27 840	29 533
- od jednostek zależnych	27 840	29 533
Odpis na pożyczkach i obligacjach	9 544	1 780
- pożyczek i obligacji	9 544	1 780
Pozostałe odsetki	768	1 207
Od pozostałych jednostek	768	1 207
Zysk ze zbycia udziałów	1 810	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	42 638	33 731

NOTA 15B

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Od jednostek powiązanych, w tym:	113 005	147 010
- od jednostek zależnych	113 005	147 010
Od pozostałych jednostek	-	-
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	113 005	147 010

NOTA 16A

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych	2 668	6 295
- dla jednostek zależnych	2 668	6 295
- dla innych jednostek	67 618	64 812
	70 286	71 106
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	10	16
	10	16
Od leasingu		
- dla innych jednostek	(2 220)	3 782
	(2 220)	3 782
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	68 076	74 905

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosi 4 219 tys. zł na 30 czerwca 2024 r., a na 30 czerwca 2023 r. nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego. (stopa kapitalizacji 2,12 proc.)

NOTA 16B

Inne koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Pozostałe, w tym:	4 360	3 287
- prowizje	4 222	2 891
- inne	138	396
Inne koszty finansowe razem	4 360	3 287

NOTA 16C

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Zysk / strata z zamknięcia - pochodnych instrumentów na kursie walut	6 986	8 571
- IRS	6 986	8 571
Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów, w tym:	(6 758)	5 840
- IRS	(6 758)	5 840
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	228	14 411

NOTA 16D

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

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Różnice kursowe	1 979	16 948
- zrealizowane	(324)	1 798
- niezrealizowane	2 303	15 150
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych razem	1 979	16 948

NOTA 17

Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024	1.01.2023- 30.06.2023
Zysk brutto	36 588	95 881
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	6 952	18 217
Otrzymane dywidendy	(21 471)	(22 039)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	-	(5 893)
Strata podatkowa	35	(1 078)
Koszty reprezentacji oraz inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku	9 733	5 422
Rezerwa na przewidywane koszty	76	(212)
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą	737	62
Odpisy aktualizujące wartość należności, pożyczek udzielonych i obligacji objętych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(1 976)	(888)
Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)	18	(565)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(5 896)	(6 975)

Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa	
			na 30.06.2024	na 31.12.2023
Aktywa finansowe				
Pożyczki i należności:			847 374	829 322
Pożyczki długoterminowe	4	zamortyzowany koszt	697 214	643 423
Pożyczki krótkoterminowe	4	zamortyzowany koszt	84 593	104 741
Należności handlowe	8	zamortyzowany koszt	31 020	36 868
Leasing	6,8	zamortyzowany koszt	31 912	34 898
Pochodne instrumenty finansowe	7	wartość godziwa	2 634	9 392
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe			169 166	105 086
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	12 720	3 534
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	156 446	101 552
Zobowiązania finansowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe :			1 997 015	1 883 799
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	zamortyzowany koszt	1 611 405	1 483 686
Zobowiązania handlowe	11	zamortyzowany koszt	40 715	36 646
Pożyczki	9	zamortyzowany koszt	116 917	142 985
Kredyty	9		154 801	152 448
Leasing	9	zamortyzowany koszt	73 177	68 034

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

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

przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;

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

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

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

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stop referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 1 stycznia 2021 r. wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku

modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR - WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r., Zarząd monitoruje wprowadzone zmiany i na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego nie jest w stanie jednoznacznie określić wpływu reformy.

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

Instrumenty zmiennoprocentowe	Na 30.06.2024	Na 30.06.2023
Aktywa finansowe	950 973	853 250
Zobowiązania finansowe	1 883 123	1 779 119
Razem netto	(932 150)	(925 869)

Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki



3.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki

Oświadczenie o zgodności

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za pierwsze półrocze 2024 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2024 r., zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki, pod adresem www.echo.com.pl.

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. i dane porównawcze na 31 grudnia 2023 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.

Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie za pierwszą połowę 2024 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Spółki.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres połowy roku zakończony 30 czerwca 2024 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 18 września 2024 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

3.2 Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi

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

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

Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w pierwszej połowie 2024 r. [tys. PLN]

Przedmiot umowy — zobowiązanie Echo Investment S.A	Kontrahent — inwestor	Wartość transakcji
Umowa współpracy strategicznej	ARCHICOM S.A.	4 387
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	2 226
Umowa pośrednictwa w zakupie nieruchomości	WOŁOSKA DEVELOPMENT CAPITAL PROSTA Sp. z o.o.	1 703
Development Management Agreement	PROJECT TOWAROWA 22 Sp. z o.o.	2 340
Przygotowanie inwestycji	R4R WARSZAWA OPACZEWSKA Sp. z o.o.	5 500
Development Support Agreement	HOTEL WROCŁAW GRABISZYŃSKA Sp. z o.o.	1 695
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	ELEKTROWNIA RE Sp. z o.o.	1 260
Development Support Agreement	R4R WROCŁAW JAWORSKA II Sp. z o.o.	1 364
Development Management Agreement	HOTEL GDAŃSK ZIELONY TRÓJKĄT Sp. z o.o.	1 277
Usługi zarządzania nieruchomościami	GALERIA LIBERO - PROJEKT ECHO - 120 Sp. z o.o. Sp.k.	1 146
Development Management Agreement	R4R POZNAŃ NOWE MIASTO Sp. z o.o.	1 567
Development Support Agreement	R4R GDAŃSK STOCZNIA Sp. z o.o.	1 545
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji	ARCHICOM PERTH Sp. z o.o.	4 628
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji	ARCHICOM LOFTY PLATINUM 1 Sp. z o.o.	1 234
Development Support Agreement	HOTEL KRAKÓW ROMANOWICZA Sp. z o.o.	3 024
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	PROJEKT ECHO - 139 Sp. z o.o.	1 977

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2024 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	34 480	22 878	635 006	6 539	132 053
- handlowe	34 480	22 878	16 930	160	15 135
- pożyczki	-	-	513 076	6 379	116 917
- zaliczki	-	-	105 000	-	-
Jednostki wspólnokontrolowane	23 971	198	280 834	3 167	1 905
- handlowe	23 971	198	12 103	3 167	1 905
- pożyczki	-	-	268 731	-	-
Właściciele	-	8 832	-	-	-
- handlowe	-	8 832	-	-	-
Zarząd Spółki	-	-	-	-	17 820
- program motywacyjny	-	-	-	-	17 820
Razem	58 451	31 909	915 840	9 706	151 778

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązаныmi na 30 czerwca 2024 r. jego wartość wyniosła 19 003 tys. PLN.

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

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

3.3

Metody ustalania wyniku finansowego

Metody ustalania wyniku finansowego na 30 czerwca 2024 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia

2023 r., opisane są w części 3 i 4 informacji o sprawozdaniu finansowym Spółki.

3.4

Szacunki Zarządu Spółki

Szacunki zarządu spółki na 30 czerwca 2024 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2023 r., opisane są w części 3 i 5 informacji o sprawozdaniu finansowym Spółki.

3.5

Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2024 r.:

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

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

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

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

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za pierwsze półrocze 2024 r.

3.6

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

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 czerwca 2024 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” — Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

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

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

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

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

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

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

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

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

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

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

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowany 9 kwietnia 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowany w dniu 9 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych

(wydany 30 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później.

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

3.7

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Znaczące dla Echo Investment S.A. wydarzenia po dacie bilansowej zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w części „1.9 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej”.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Kielce, 19 września 2024 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdania finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2024 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 19 września 2024 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment