

# 2024

## Jednostkowy Raport Roczny Echo Investment S.A.



XXXXXX

**ECHO**  
investment

# Spis treści

## **Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2024 r. 4**

O Echo Investment S.A. 5

Informacje o sprawozdaniu finansowym 5

## **CZĘŚĆ 1 7**

1.1 Jednostkowy rachunek zysków i strat 8

1.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów 9

1.3 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej 10

1.4 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 12

1.5 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych 13

## **CZĘŚĆ 2 15**

### **Noty objaśniające 15**

2.1 Noty objaśniające do jednostkowego rachunku zysków i strat 16

2.2 Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej 28

2.3 Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych 81

2.4 Noty objaśniające dotyczące zmiany zasad polityki rachunkowości 85

## **CZĘŚĆ 3 89**

### **Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki 89**

3.1 Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r. 90

3.2 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę 91

3.3 Podstawowe zasady rachunkowości 93

3.4 Metody ustalania wyniku finansowego 102

3.5 Szacunki Zarządu Spółki 104

3.6 Zarządzanie ryzykiem finansowym 106

3.7 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym 112

3.8 Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi 113

3.9 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej 115

3.10 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej 116

3.11 Umowy z firmą audytorską 119

<b>CZĘŚĆ 4</b>	<b>121</b>
<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>121</b>
Kontakt	123

---

# Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za 2024 r.



# O Echo Investment S.A.

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

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

## Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r. i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r.

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

### Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Komisję Europejską. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki pod adresem [echo.com.pl](http://echo.com.pl).

## Założenie kontynuacji działalności

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

Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi wynosi 204 mln zł. Jednak Zarząd Spółki po przeprowadzeniu analizy nie widzi zagrożenia dla kontynuacji działalności, ponieważ stabilność Spółki należy rozpatrywać z uwzględnieniem sytuacji w Grupie Echo Investment czyli wraz ze spółkami zależnymi, przez które realizowana jest znaczna część działalności, a także z uwzględnieniem możliwych dystrybucji zysków ze spółek zależnych do Echo Investment S.A.

## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządzała jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 26 marca 2025 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

# CZĘŚĆ 1



# Jednostkowy rachunek zysków i strat

## Jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	Nota	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	1	148 592	128 655
Koszt własny sprzedaży	2	(102 292)	(73 779)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>46 300</b>	<b>54 876</b>
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(17 066)	(15 562)
Koszty sprzedaży	2	(16 315)	(12 539)
Koszty ogólnego zarządu	2	(84 797)	(94 284)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	3	201 596	229 099
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		48 713	45 563
Pozostałe koszty operacyjne	3	(40 336)	(9 456)
Udział w zyskach / stratach jednostek współkontrolowanych - metodą praw własności		89 989	99 859
<b>Zysk operacyjny</b>		<b>179 371</b>	<b>251 993</b>
Przychody finansowe	4	689	226
Koszty finansowe	4	(164 914)	(155 298)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	5	244	14 572
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	5	5 811	24 925
<b>Zysk brutto</b>		<b>21 201</b>	<b>136 418</b>
Podatek dochodowy	6	(19 116)	(9 487)
<b>Zysk netto</b>		<b>2 085</b>	<b>126 931</b>
Zysk netto		2 085	126 931
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,01	0,31
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,01	0,31



# 1.2

## Jednostkowe sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

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

	Nota	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023 przekształcone
Zysk netto		2 085	126 931
Inne całkowite dochody:		-	-
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		-	-
<b>Całkowity dochód</b>		<b>2 085</b>	<b>126 931</b>

## 1.3

# Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	31.12.2024	31.12.2023 przekształcone	1.01.2023 przekształcone
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	8	14	182	4 807
Rzeczowe aktywa trwałe	9	24 662	20 591	41 952
Nieruchomości inwestycyjne		445	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych	10	1 745 169	1 552 382	1 322 602
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	10	733 920	542 115	374 469
Długoterminowe aktywa finansowe	11	5 825	11 115	12 409
Udzielone pożyczki	12	420 456	643 423	502 672
Pochodne instrumenty finansowe	13	-	-	26 251
Należności z tytułu leasingu	14	25 057	31 266	38 546
		<b>2 955 548</b>	<b>2 801 519</b>	<b>2 324 153</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	15	275 808	138 108	119 441
Należności z tytułu podatku dochodowego	16	-	3 967	2 154
Należności z tytułu pozostałych podatków	16	3 981	-	1 183
Należności handlowe i pozostałe	16	64 859	82 413	69 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11	-	-	64 157
Udzielone pożyczki	12	53 881	104 741	567 908
Pochodne instrumenty finansowe	13	-	9 392	-
Inne aktywa finansowe	17	28 330	3 534	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	67 149	101 552	116 073
		<b>494 008</b>	<b>443 707</b>	<b>940 098</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 449 556</b>	<b>3 245 226</b>	<b>3 264 251</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	Nota	31.12.2024	31.12.2023 przekształcone	1.01.2023 przekształcone
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	18	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	18	704 295	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	18	305 843	305 589	296 169
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(219)	-	-
Zaliczka na poczet dywidendy		-	(50 000)	(50 000)
Zakumulowany wynik z lat ubiegłych		194 942	118 266	118 266
Zysk netto		2 085	126 931	100 212
		<b>1 227 581</b>	<b>1 225 716</b>	<b>1 189 577</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i obligacje	19	1 384 869	1 190 051	1 161 537
- w tym od jednostek zależnych		153 559	120 591	57 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	68 979	50 353	40 136
Otrzymane kaucje i zaliczki	20	3 481	2 988	2 737
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	46 997	44 895	65 353
Zobowiązania pozostałe	21	19 586	2 176	4 558
		<b>1 523 912</b>	<b>1 290 463</b>	<b>1 274 321</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i obligacje	19	355 131	589 068	606 851
- w tym od jednostek zależnych		14 191	22 394	150 913
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	20	421	105	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	20	1 179	1 220	1 831
Zobowiązania handlowe	20	41 707	36 646	20 137
Otrzymane kaucje i zaliczki	20	206 055	45 302	9 788
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	23 441	23 139	30 793
Rezerwy krótkoterminowe	21	10 821	9 273	11 928
Zobowiązania pozostałe	20	59 308	24 294	119 020
		<b>698 063</b>	<b>729 047</b>	<b>800 353</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>3 449 556</b>	<b>3 245 226</b>	<b>3 264 251</b>

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania pozabilansowe	2 639 630	2 588 858
<b>Zobowiązania pozabilansowe razem</b>	<b>2 639 630</b>	<b>2 588 858</b>

## 1.4

# Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

## Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym [tys. PLN]

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przypadające akcjonariuszom razem
<b>1.01.2024 (poprzednio ogłoszony)</b>		20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	50 254	1 030 773
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-	-	-	-	194 943	194 943
<b>1.01.2024 (po przekształceniu)</b>		20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	245 197	1 225 716
Zmiany w okresie:								
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	254	-	50 000	(50 255)	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-	-	(219)	-	-	(219)
Zysk netto danego okresu		-	-	-	-	-	2 085	2 085
Zmiany razem		-	-	254	(219)	50 000	(48 170)	1 866
<b>Stan na koniec okresu (po przekształceniu)</b>		20 635	704 295	305 843	(219)	-	197 027	1 227 581
<b>1.01. 2023 (poprzednio ogłoszony)</b>		20 635	704 295	296 169	-	(50 000)	100 212	1 071 311
zmiany przyjętych zasad rachunkowości		-	-	-	-	-	118 266	118 266
<b>1.01. 2023 (po przekształceniu)</b>		20 635	704 295	296 169	-	(50 000)	218 478	1 189 577
Zmiany w okresie:								
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	9 420	-	-	(9 420)	-
Dywidenda wypłacona		-	-	40 792	-	50 000	(90 792)	-
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty		-	-	(40 792)	-	(50 000)	-	(90 792)
Zysk netto:		-	-	-	-	-	126 931	126 931
- uprzednio ogłoszony							50 254	
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości							76 677	
- po przekształceniu							126 931	
Zmiany razem		-	-	9 420	-	-	26 719	36 139
<b>Stan na koniec okresu (po przekształceniu)</b>		20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	245 197	1 225 716

1.5

# Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023 Przekształcone
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>21 201</b>	<b>136 418</b>
<b>II. Korekty</b>	<b>(80 901)</b>	<b>(178 959)</b>
Amortyzacja	5 885	8 112
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(2 413)	(21 425)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(18 417)	(66 699)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	25 830	(10 774)
Zysk / (strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych	(89 989)	(94 663)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	714	1 403
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(2 511)	5 087
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego :</b>	<b>62 642</b>	<b>5 777</b>
Zmiana stanu rezerw	1 548	(2 015)
Zmiana stanu zapasów	(136 604)	(13 384)
Zmiana stanu należności	5 686	(13 236)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	216 808	34 412
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(24 796)	-
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b>	<b>2 942</b>	<b>(36 764)</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>4 459</b>	<b>(1 852)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( IV+/-V)</b>	<b>7 401</b>	<b>(38 616)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>950 531</b>	<b>1 236 372</b>
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	50	-
Z aktywów finansowych, w tym:	950 481	1 236 372
a) w jednostkach powiązanych	950 481	1 236 372
- zbycie aktywów finansowych	190 747	43 480
- dywidendy i udziały w zyskach	148 048	182 843
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	546 557	956 953
- odsetki	65 129	53 096

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023 Przekształcone
<b>II. Wydatki</b>	<b>(793 710)</b>	<b>(919 948)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(112)	(57)
Na aktywa finansowe, w tym:	(446 268)	(648 916)
a) w jednostkach powiązanych	(446 268)	(648 916)
- udzielone pożyczki	(446 268)	(648 916)
Inne wydatki inwestycyjne	(347 330)	(270 975)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>156 821</b>	<b>316 424</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>563 105</b>	<b>301 773</b>
Kredyty i pożyczki	53 469	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	500 000	290 000
Inne wpływy finansowe	9 636	11 773
<b>II. Wydatki</b>	<b>(761 730)</b>	<b>(590 568)</b>
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(181 584)
Spląty kredytów i pożyczek	(21 002)	(50 317)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(562 187)	(180 342)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(12 675)	(10 563)
Odsetki	(157 257)	(161 403)
Inne wydatki finansowe	(8 609)	(6 359)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(198 625)</b>	<b>(288 795)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(34 403)</b>	<b>(10 987)</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(34 403)	(10 987)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>101 552</b>	<b>116 073</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>67 149</b>	<b>105 086</b>

# CZĘŚĆ 2

## Noty objaśniające



# 2.1

## Noty objaśniające do jednostkowego rachunku zysków i strat

### NOTA 1A

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>	<b>139 697</b>	<b>119 272</b>
<b>Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>	<b>-</b>	<b>3 341</b>
<b>Usługi realizacji inwestycji</b>	<b>92 198</b>	<b>69 452</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	92 197	60 608
od jednostek zależnych	44 519	29 220
od jednostek współkontrolowanych	47 678	31 388
<b>Sprzedaż działek</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
<b>Usługi prawne, księgowość, konsultingowe i informatyczne</b>	<b>1 017</b>	<b>1 720</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	1 009	1 247
od jednostek zależnych	974	1 200
od jednostek współkontrolowanych	35	47
<b>Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody</b>	<b>46 482</b>	<b>44 718</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	42 118	34 008
od jednostek zależnych	39 148	32 953
od jednostek współkontrolowanych	2 970	1 055
<b>Przychody z tytułu najmu</b>	<b>8 895</b>	<b>9 383</b>
<b>Usługi najmu</b>	<b>8 895</b>	<b>9 383</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	1 287	614
od jednostek zależnych	1 287	614
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>148 592</b>	<b>128 655</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	136 611	96 477
od jednostek zależnych	85 928	63 987
od jednostek współkontrolowanych	50 683	32 490

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

transakcji z jednostkami powiązаныmi realizowane w 2024 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.



## NOTA 1B

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

### Przychody związane z działalnością deweloperską — sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej

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

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

### Otrzymane krótkoterminowe zaliczki [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki - stan na początek okresu	19 888	5
Zwiększenia — wpłaty	148 472	22 539
Ujęte jako przychody w okresie	-	(2 656)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	-	(5)
Otrzymane krótkoterminowe zaliczki (nota 20A) - stan na koniec okresu	168 360	19 888

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. wynosi 591 284 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

168 360 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującemu nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

## Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 434	1 121	112
Empark, Warszawa	projekt w realizacji	590 163	590 163	168 248
<b>Razem</b>		<b>620 597</b>	<b>591 284</b>	<b>168 360</b>

## Przychody związane z działalnością deweloperską na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Projekt	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 247	934	-
Apartamenty Esencja, Poznań	projekt zakończony	117 182	121	-
Empark, Warszawa	projekt w realizacji	586 131	586 131	19 888
<b>Razem</b>		<b>733 560</b>	<b>587 186</b>	<b>19 888</b>

## Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Spółka świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, w większości jednostki zależne. W ramach swych obowiązków Spółka podejmuje się wykonania czynności doradczych, zarządczych, prawnych oraz innych czynności niezbędnych do zarządzania realizacją inwestycji. Proces ten obejmuje przygotowanie inwestycji, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane, nadzór i koordynację robót budowlanych oraz obsługę klientów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w okresie świadczenia usług. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Spółce miesięcznie. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 16).

## Pozostałe przychody osiągnięte przez Spółkę

Zarząd dokonał analizy pozostałych umów o świadczenie usług, w tym usług świadczenia pośrednictwa w zakresie nieruchomości, świadczenia usług księgowych, prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych i pozostałych, z których większość realizowana jest na rzecz podmiotów powiązanych w ramach działalności holdingowej Echo Investment S.A. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. dla pewnych umów — w momencie zakończenia danego rodzaju usługi (np. podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku świadczenia usługi pośrednictwa w zakresie nieruchomości) albo w okresie świadczenia danego rodzaju usług (np. w okresie świadczenia usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, usług marketingowych, doradztwa, prawnych czy zarządzania nieruchomościami). W większości przypadków usługi realizowane są w okresach miesięcznych i tak rozliczane oraz należne jest wynagrodzenie Spółki. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Spółka ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania

zobowiązania umownego, co skutkuje faktem, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Spółki, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką

charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi (patrz nota 16).

## NOTA 1C

### Przychody ze sprzedaży — struktura terytorialna [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Kraj</b>	<b>148 592</b>	<b>128 655</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	136 611	96 477
<b>Zagranica</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b>	<b>148 592</b>	<b>128 655</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	136 611	96 477

## NOTA 1D

### Przychody ze sprzedaży — subleasing [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Usługi najmu	8 692	6 935
<b>Przychody z usług najmu razem</b>	<b>8 692</b>	<b>6 935</b>

## NOTA 2

### Koszty operacyjne według rodzaju [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Amortyzacja	5 885	8 112
Zużycie materiałów i energii	3 748	3 261
Usługi obce w tym:	279 712	129 471
- budowlane	187 850	53 859
- doradcze i prawne	13 237	21 484
- najmu	15 235	7 629
- koszty sprzedaży	46 208	1 634
Podatki i opłaty	7 865	5 837
Wynagrodzenia	34 205	44 656
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 139	8 173
Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu) w tym:	12 686	9 993
- podróże służbowe	873	-
- inne	11 813	9 993
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>350 240</b>	<b>209 503</b>
Zmiana stanu zapasów produktów	(129 770)	(13 339)
Koszty administracyjne związane z projektami*	(17 066)	(15 562)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)*	(16 315)	(12 539)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)*	(84 797)	(94 284)
<b>Koszt własny sprzedaż</b>	<b>102 292</b>	<b>73 779</b>

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

## NOTA 3A

### Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Rozwiązane rezerwy</b>	<b>2 922</b>	<b>1 355</b>
- z tytułu należności	1 196	-
- na przewidywane koszty	1 726	1 355
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>34</b>	<b>26</b>
- kary umowne i odszkodowania	34	-
- przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	26
<b>Odsetki z tytułu pożyczek</b>	<b>48 713</b>	<b>45 563</b>
Od jednostek powiązanych, w tym:	48 713	45 563
- od jednostek zależnych	35 331	45 563
- od jednostek współkontrolowanych	13 382	-
<b>Odpis na pożyczkach - odwrócenie</b>	<b>7 654</b>	<b>2 073</b>
- pożyczek	7 654	2 073
<b>Pozostałe odsetki</b>	<b>2 854</b>	<b>1 589</b>
Od pozostałych jednostek	2 854	1 589
<b>Zysk ze zbycia udziałów</b>	<b>2 267</b>	<b>469</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>64 444</b>	<b>51 075</b>

## NOTA 3B

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Od jednostek powiązanych, w tym:</b>	<b>137 152</b>	<b>178 024</b>
- od jednostek zależnych	137 152	178 024
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem</b>	<b>137 152</b>	<b>178 024</b>

## NOTA 3C

### Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Utworzone rezerwy</b>	-	1 130
- z tytułu należności	-	1 130
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>3 116</b>	<b>8 326</b>
- darowizny	338	380
- koszty ze sprzedaży	714	1 403
- kary umowne	-	7
- pozostałe	1 252	6 536
- ECL gwarancje	812	-
<b>Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:</b>	<b>37 220</b>	-
- udziałów	37 220	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>40 336</b>	<b>9 456</b>

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

pożyczek. W poprzednich okresach Spółka dokonała odpis na 31 grudnia 2023 r. jego wysokość wyniosła 16,1 mln zł, natomiast na 31 grudnia 2024 r. wynosi 8,9 mln zł (zaprezentowany w nocie 12A).

## NOTA 4A

### Inne przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Pozostałe	689	226
<b>Inne przychody finansowe razem</b>	<b>689</b>	<b>226</b>

## NOTA 4B

### Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek</b>		
- dla jednostek powiązanych	10 126	12 796
- dla jednostek zależnych	10 126	12 796
- dla innych jednostek	140 889	127 450
	<b>151 015</b>	<b>140 246</b>
<b>Pozostałe odsetki</b>		
- dla innych jednostek	59	30
	<b>59</b>	<b>30</b>
<b>Od leasingu</b>		
- dla innych jednostek	1 736	4 504
	<b>1 736</b>	<b>4 504</b>
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek razem</b>	<b>152 810</b>	<b>144 780</b>

Kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana do wartości zapasów wynosi 8 377 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,75%) na 31 grudnia 2024 r., a na 31 grudnia 2023 r. wynosi 4 219 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,07%)

## NOTA 4C

### Inne koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Pozostałe, w tym:	12 104	10 518
- prowizje	12 114	9 103
- inne	(10)	1 415
<b>Inne koszty finansowe razem</b>	<b>12 104</b>	<b>10 518</b>

## NOTA 5A

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Zysk / strata z zamknięcia - pochodnych instrumentów na kursie walut	9 636	16 555
- IRS	9 636	16 555
Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów, w tym:	(9 392)	(1 983)
- IRS	(9 392)	(1 983)
<b>Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>	<b>244</b>	<b>14 572</b>

## NOTA 5B

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Różnice kursowe	5 811	24 925
- zrealizowane	2 542	4 807
- niezrealizowane	3 269	20 118
<b>Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych razem</b>	<b>5 811</b>	<b>24 925</b>



## NOTA 6A

### Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Zysk brutto</b>	<b>21 201</b>	<b>136 418</b>
<b>Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%</b>	<b>4 028</b>	<b>25 920</b>
Otrzymane dywidendy	(26 059)	(27 796)
Wypłata z zysku spółek komandytowych	-	(6 029)
Strata podatkowa	35	(1 078)
Koszty reprezentacji oraz inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku	35 389	19 956
Rezerwa na przewidywane koszty	140	(504)
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnicę trwałą	7 030	(89)
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(1 465)	(17)
Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)	18	(863)
Zmiana wyceny pozostałych pozycji	-	(13)
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>19 116</b>	<b>9 487</b>

## NOTA 6B

### Podatek dochodowy odroczony, termin realizacji [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
- przypadający do rozliczenia w ciągu 12 miesięcy	(9 640)	(6 946)
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(3 150)	(3 629)
<b>Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
- przypadający do rozliczenia po upływie 12 miesięcy	(56 189)	(39 778)
<b>Razem</b>	<b>(68 979)</b>	<b>(50 353)</b>

## NOTA 6C

### Podatek dochodowy odroczony [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (-)</b>		
instrumenty finansowe	-	(1 784)
nieruchomości inwestycyjne	-	-
należności z tytułu pożyczek	(18 221)	(20 986)
zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 109)	(513)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(3 662)	(2 357)
udziały i akcje	(60 918)	(45 726)
leasing - aktywo	(9 850)	(11 976)
pozostałe	(677)	(1 346)
<b>Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego (+)</b>		
nieruchomości inwestycyjne	513	513
strata podatkowa	10 366	15 897
zapasy	3 375	3 362
udziały i akcje	-	1 636
leasing - zobowiązanie	11 204	12 927
pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>(68 979)</b>	<b>(50 353)</b>
instrumenty finansowe	-	(1 784)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności z tytułu pożyczek	(18 221)	(20 986)
zobowiązania z tytułu pożyczek	(1 109)	(513)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(3 662)	(2 357)
strata podatkowa	10 366	15 897
zapasy	3 375	3 362
udziały i akcje	(60 918)	(44 090)
leasing - aktywo	(9 850)	(11 976)
leasing - zobowiązanie	11 204	12 927
pozostałe	(677)	(1 346)
aktyw + , rezerwa -		

## NOTA 6D

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	421	486
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	70	(745)
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
- związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	18 625	9 746
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie razem</b>	<b>19 116</b>	<b>9 487</b>

## NOTA 7

### Podział zysku

Wypracowany przez „Echo Investment” S. A. w 2023 r. zysk netto wynoszący 50 254 tys zł został uchwałą z 26 czerwca 2024 r. przeznaczony do podziału między akcjonariuszy Spółki.

Zarząd Echo Investment S. A. podejmuje decyzję i zarekomenduje podział zysku za 2024 r. do Rady

Nadzorczej w wymaganym terminie przed zwołaniem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Sprawozdanie finansowe „Echo Investment” S. A. za 2023 r. zostało zatwierdzone uchwałą ZWZA z 26 czerwca 2024 r.

# 2.2

## Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

### NOTA 8A

#### Wartości niematerialne [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	14	182
- oprogramowanie komputerowe	13	179
<b>Wartości niematerialne razem</b>	<b>14</b>	<b>182</b>

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

finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31 grudnia 2024 r.

**Zmiana wartości niematerialnych  
— wg grup rodzajowych [tys. PLN]**

Za okres od 1.01.2024 — 31.12.2024	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	534	7 531	3	7 534
Zwiększenia	14	14	-	14
- z tytułu zakupu	14	14	-	14
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	7 548	7 545	3	7 548
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(7 352)	(7 352)	(1)	(7 352)
Amortyzacja za okres	(182)	(180)	(2)	(182)
- planowana	(182)	(180)	(2)	(182)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(7 534)	(7 532)	(3)	(7 534)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	14	13	-	14

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

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

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu,
- innych wartości niematerialnych -nieprzekazane do użytkowania, na 31 grudnia 2024 r. nie są amortyzowane.

**Zmiana wartości niematerialnych  
— wg grup rodzajowych [tys. PLN]**

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

### Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Środki trwałe, w tym:</b>	<b>24 662</b>	<b>20 591</b>
- grunty	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20 686	16 613
- urządzenia techniczne i maszyny	402	453
- środki transportu	3 134	3 008
- inne środki trwałe	440	517
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>24 662</b>	<b>20 591</b>

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

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

Za okres od 1.01.2024 — 31.12.2024	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	28 952	2 130	7 731	3 640	42 453
<b>Zwiększenia</b>	-	8 499	-	1 891	127	10 517
- z tytułu zakupu	-	-	-	-	127	127
- z tytułu leasingu	-	8 499	-	1 891	-	10 390
<b>Zmniejszenia</b>	-	(1 396)	-	(2 194)	(42)	(3 632)
- z tytułu likwidacji	-	(1 396)	-	-	-	(1 396)
- z tytułu leasingu	-	-	-	(1 937)	-	(1 937)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	(257)	(42)	(299)
<b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	36 055	2 130	7 428	3 725	49 338
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	(12 339)	(1 677)	(4 723)	(3 123)	(21 862)
<b>Amortyzacja za okres</b>	-	(3 030)	(51)	(1 508)	(162)	(4 751)
- z tytułu amortyzacji	-	(256)	(51)	-	(204)	(511)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	257	42	299
- z tytułu leasingu	-	(3 415)	-	(1 765)	-	(5 180)
- z tytułu likwidacji	-	641	-	-	-	641
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-	1 937	-	1 937
- z tytułu leasingu	-	-	-	1 937	-	1 937
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	(15 369)	(1 728)	(4 294)	(3 285)	(24 676)
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	20 686	402	3 134	440	24 662
- w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	19 025	-	3 134	-	22 159

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 18 tys. zł.

## 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
<b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	100	46 239	1 947	12 498	5 349	66 133
<b>Zwiększenia</b>	-	2 711	462	495	-	3 668
- z tytułu zakupu	-	-	462	-	-	462
- z tytułu leasingu	-	2 711	-	495	-	3 206
<b>Zmniejszenia</b>	(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)
<b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	28 952	2 130	7 731	3 640	42 453
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	(12)	(13 322)	(1 925)	(5 396)	(3 526)	(24 181)
<b>Amortyzacja za okres</b>	(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)
<b>Zmniejszenia</b>	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
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	(12 339)	(1 677)	(4 723)	(3 123)	(21 862)
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	16 613	453	3 008	517	20 591
- w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	13 941	-	3 008	-	16 949

## NOTA 10A

### Udziały i akcje w jednostkach zależnych [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>		
- w jednostkach zależnych	1 745 169	1 552 382
	<b>1 745 169</b>	<b>1 552 382</b>
<b>Udziały lub akcje razem</b>	<b>1 745 169</b>	<b>1 552 382</b>



**Zmiana stanu udziałów i akcji w jednostkach zależnych  
[tys. PLN]**

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>1 552 382</b>	<b>1 322 602</b>
- akcje i udziały	1 552 382	1 322 602
<b>Zwiększenia</b>	<b>417 822</b>	<b>293 547</b>
- z tytułu zakupu udziałów	1 769	57
- z tytułu podwyższenia kapitału	202 053	293 490
- z tytułu zaliczek na poczet podwyższenia kapitału	214 000	-
- z tytułu aportu	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(225 035)</b>	<b>(63 767)</b>
- z tytułu sprzedaży udziałów	(82 782)	-
- z tytułu obniżenia kapitału	-	(32 620)
- z tytułu likwidacji spółki	-	(4 071)
- z tytułu aportu	-	(2 494)
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(142 253)	(24 582)
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>1 745 169</b>	<b>1 552 382</b>
- akcje i udziały	1 962 053	1 627 063
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(216 884)	(74 681)

**Zmiana stanu udziałów i akcji w 2024 r.**

Zmiana	Spółka	Wartość udziałów i akcji [tys. PLN]
<b>Nabycie udziałów</b>		
	Woloska Development Capital Prosta S.A.	1 769
<b>Zbycie udziałów</b>		
	Service Hub Sp. z o. o.	-
	Projekt 140 -Grupa Echo Sp. z o.o. - Sp. K.	15 006
	Archicom S.A.	67 725
	Echo Investment ACC-GE Sp. z o.o. - Sp. K.	51
<b>Podwyższenie kapitału</b>		
	Service Hub Sp. z o. o.	2 053
	FIANAR Investments Sp. z o.o.	93 000
	Strood Sp. z o.o.	95 000
	PROJEKT 17-'Grupa Echo' Sp. z o.o S.K.A.	12 000
<b>Odpis aktualizujący wartość udziałów</b>		
	PHS - Projekt CS Sp. z o.o. - Sp. k.	307
	Echo - Property Poznań 1' Sp. z o.o.	61
	AVATAR - PE-119 Sp. z o.o S.K.A.	7 116
	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	40
	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	21

## Zmiana stanu udziałów i akcji w 2024 r.

Zmiana	Spółka	Wartość udziałów i akcji [tys. PLN]
	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	(3 370)
	MALTA OFFICE PARK - "GE" Sp. z o.o S.K.A.	7
	Galeria Tarnów-GE Sp. z o.o S.K.A.	29
	ECHO - Arena Sp. z o.o.	40 375
	ECHO-GALAXY' Sp. z o.o S.K.A.	(7 318)
	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	104 984
<b>Zaliczek na poczet podwyższenia kapitału</b>		
	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	45 000
	DKR ECHO INVESTMENTS Sp. z o.o.	169 000

## Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2023 r.

Zmiana	Spółka	Wartość [tys. PLN]
<b>Nabycie udziałów</b>		
	DKRA Sp. z o.o.	57
<b>Podwyższenie kapitału</b>		
	Projekt Echo - 116 Sp. z o.o.	430
	Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	90
	Projekt Echo - 136 Sp. z o.o.	650
	Projekt Echo - 135 Sp. z o.o.	120
	Seaford Sp. z o.o.	150
	Grupa Echo Sp. z o.o.	1 650
	City Space Management Sp. z o.o.	19 150
	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	2 750
	Gosford Investments Sp. z o.o.	4 500
	Galeria Nova - Grupa Echo Sp. z o.o S.K.A.	65 000
	Projekt Echo - 139 Sp. z o.o.	2 000
	Perth Sp. z o.o.	97 000
	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	100 000
<b>Odpis aktualizujący wartość udziałów</b>		
	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

## Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2023 r.

Zmiana	Spółka	Wartość [tys. PLN]
	Malta Office Park - GE Sp. z o.o. S.K.A.	64
	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	38
<b>Likwidacja</b>		
	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
<b>Aport</b>		
	Archicom S.A.	(2 494)
<b>Obniżenie wkładu</b>		
	Projekt Echo - 136 Sp.k.	32 620

## NOTA 10C

### Zmiana stanu udziałów i akcji

Tytuł zastawu	Spółka, której akcje lub udziały zostały zastawione	Wartość zastawu	
		[mln PLN]	[mln EUR]
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Echo Arena Sp. z o.o.		98
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Echo Arena Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Echo Arena Sp. z o.o.	133	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej Dagnall Sp. z o.o. przez Bank Pekao S.A.	Dagnall Sp. z o.o.		27
Zabezpieczenie zwrotu zaliczki na poczet ceny spółce zależnej Villea Investments Sp. z o.o. przez SGE Propco 3 S.A R.L	Villea Investments Sp. z o.o.	73	
Zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej R4R Poland Sp. z o.o. przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju	R4R Poland Sp. z o.o.		119

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
<b>Akcje/udziały w spółkach zależnych</b>											
1	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 021	-	-	-	199 021	99,99%	99,99%	brak
2	"PPR - Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	(160)		(160)	-	99,95%	99,95%	brak
3	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-		-	189 018	100,00%	100,00%	brak
4	"Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenie działalności gospodarczej i zarzą- dzania	1 702	(1 702)		(1 702)	-	100,00%	100,00%	brak
5	"Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	(2 461)	(7)	(2 468)	1	99,95%	99,95%	brak
6	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów bu- dowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	46 008	(1 008)	(40 375)	(41 383)	4 625	99,95%	99,95%	brak
7	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
8	"Echo -Advisory Services" Sp. z o.o.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i za- rządza.	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
9	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)	7 318	(1 293)	7 318	99,95%	99,95%	brak
10	"Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	576	(154)	(29)	(183)	393	99,95%	99,95%	brak
11	"Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	poz. doradztwo z zakresie prow. dział. gosp.i za- rządza.	130 909	-		-	130 909	100,00%	100,00%	brak
12	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarzą- dzania	17 665	-	(7 116)	(7 116)	10 549	99,95%	99,95%	brak

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
13	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-	-	-	63 753	100,00%	100,00%	brak
14	Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	(2 621)	-	(2 621)	15 535	100,00%	100,00%	brak
15	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 129)	-	(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak
16	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	(97)	-	(97)	-	99,80%	99,80%	brak
17	"Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	(11)	-	(11)	-	100,00%	100,00%	brak
18	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	125	(125)	-	(125)	-	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo - Property Poznan 1" Sp. z o. o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	2 947	(2 685)	(61)	(2 746)	201	99,00%	99,00%	brak
20	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(50)	-	(50)	-	100,00%	100,00%	brak
21	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	58 050	-	-	-	58 050	100,00%	100,00%	brak
22	Cinema Asset Manager - "Grupa Echo" Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)	-	(30)	20	100,00%	100,00%	brak
23	Face2Face - "Grupa Echo" Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-	-	-	50 050	100,00%	100,00%	brak
24	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-	-	-	49 050	100,00%	100,00%	brak
25	Projekt Echo - 111 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 101	(101)	-	(101)	1 000	99,95%	99,95%	brak
26	Projekt Echo - 115 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 031	(8 031)	3 370	(4 661)	3 370	99,83%	99,83%	brak
27	Projekt Echo - 120 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	424	(424)	-	(424)	-	100,00%	100,00%	brak

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
28	Projekt Echo - 123 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	99,83%	99,83%	brak
29	Projekt Echo - 130 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	41	(31)		(31)	10	100,00%	100,00%	brak
30	Villea investments Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	100,00%	100,00%	brak
31	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarząd- zania	162	(162)		(162)	-	100,00%	100,00%	brak
32	Selmer Investments Sp. k.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarząd- zania	15	(15)		(15)	-	100,00%	100,00%	brak
33	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarząd- zania	93 006	(6)		(6)	93 000	100,00%	100,00%	brak
34	City Space - GP Sp. z o. o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	137	(137)		(137)	-	100,00%	100,00%	brak
35	City Space - Management Sp. z o.o.	Warszawa	poz. działalność związana z udostępnianiem pra- cowników	20 087	(20 087)		(20 087)	-	100,00%	100,00%	brak
36	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarząd- zania	82	-		-	82	100,00%	100,00%	brak
37	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarząd- zania	156	(156)		(156)	-	100,00%	100,00%	brak
38	Elektrownia RE Sp.z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	36 286	-		-	36 286	100,00%	100,00%	brak
39	Projekt 139 Grupa Echo Sp. z o.o Sp. k.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	5	-		-	5	99,90%	99,99%	brak

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
40	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	-	-	-	10	100,00%	100,00%	brak
41	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)	-	(10)	-	100,00%	100,00%	brak
42	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	10	(10)	-	(10)	-	100,00%	100,00%	brak
43	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	122 125	-	-	-	122 125	100,00%	100,00%	brak
44	RPGZ Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów bu- dowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	21	-	-	-	21	100,00%	100,00%	brak
45	Projekt Beethovena -Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	3 430	-	-	-	3 430	99,95%	99,95%	brak
46	Symetris - PE-131 Sp. k.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	6	(6)	-	(6)	-	99,99%	99,99%	brak
47	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	6	(6)	-	(6)	-	100,00%	100,00%	brak
48	Service Hub Sp. z o.o.	Kielce	dział.rachunkowo - księ- gowa	2 101	(96)	48	(48)	2 053	50,00%	100,00%	brak
49	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	96	(57)	-	(57)	39	100,00%	100,00%	brak
50	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	96	(6)	-	(6)	90	100,00%	100,00%	brak
51	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	156	(84)	(40)	(124)	32	100,00%	100,00%	brak
52	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruch. na własny rachunek	106	(83)	(21)	(104)	2	100,00%	100,00%	brak
53	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	działalność firm cen- tralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	601 954	-	(104 984)	(104 984)	496 970	100,00%	100,00%	brak

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
54	PHS - "Grupa Echo" Sp. z o.o. - Sp. k.	Warszawa	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	4 004	(809)	(307)	(1 116)	2 888	99,99%	99,99%	brak
55	Wołoska Development Capital Prosta S.A.	Warszawa	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	1 769	-	-	-	1 769	100,00%	100,00%	brak
56	Archicom S.A.	Wrocław	działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	203 484	-	-	-	203 484	29,28%	26,47%	brak
<b>Akcje / udziały w jednostkach zależnych razem</b>				<b>1 962 053</b>	<b>(74 680)</b>	<b>(142 204)</b>	<b>(216 884)</b>	<b>1 745 169</b>			

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

W przypadku niedokonania odpisu aktualizującego, zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie występowały przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów. Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik za okres bieżący i porównawczy w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wysokości 142 204 tys zł na 31 grudnia 2024 r. (24 582 tys. zł 31 grudnia 2023 r.)

16.10.2024 r. Echo Investment S.A. (Echo) zawarło umowę udzielenia pożyczki na zakup akcji na kwotę 175 mln zł do spółki zależnej DKR Echo Investment Sp. z o.o. (DKR) oprocentowaną WIBOR 3M powiększony o 3,20% w skali roku.

W tym samym czasie zostały sprzedane akcje Archicom S.A o wartości 67,7 mln zł posiadane przez jednostkę do DKR Echo Investment Sp. z o. o. (spółka zależna EI) na rzecz DKR. Cena za jedną akcję została ustalona w oparciu o średnią cenę rynkową akcji Archicom S.A. z ostatnich 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Całkowita cena sprzedaży akcji wyniosła 172 710 000 zł, które zostały przez DKR Echo Investment opłacone z środków otrzymanych od Echo. W wyniku tej transakcji zwiększyła się wartość posiadanych udziałów przez Jednostkę w spółce zależnej DKR - o kwotę 169 mln zł. 21.10.2024 r. została dokonana

konwersja udzielonej pożyczki, pomniejszonej o spłacone wcześniej 6 mln zł, na kapitał w DKR Echo Investment Sp. z o.o. w kwocie 169 mln zł. Zarząd dokonując analizy, uznał, że transakcja ta nie posiada treści ekonomicznej, powinna zostać rozpoznana według wartości księgowej przeniesionych posiadanych bezpośrednio udziałów w Archicom S.A. nie generując tym samym wyniku. W wyniku transakcji udział bezpośredni Echo w Archicom S.A wynosi 29,28%, a pośredni 44,76%.

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



## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan począt- kowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
<b>Akcje/udziały w spółkach zależnych</b>											
1	"Echo - Aurus" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	199 023	-		-	199 023	99,99%	99,99%	brak
2	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	roboty budow. związane ze wznoszeniem budyneków	5 063	(5 063)		(5 063)	-	99,99%	99,99%	brak
3	"PPR - Grupa Echo" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	160	(160)		(160)	-	99,95%	99,95%	brak
4	"Echo - SPV 7 " Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	189 018	-		-	189 018	100,00%	100,00%	brak
5	"Grupa Echo" Sp. z o.o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarzą- dzania	1 702	(52)	(1 650)	(1 702)	-	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo Investment ACC - Grupa Echo Sp. z o.o." Sp.k.	Kielce	działalność rachunkowo - księgową	51	-		-	51	99,00%	99,00%	brak
7	"Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	2 469	(2 396)	(65)	(2 461)	8	99,95%	99,95%	brak
8	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	realizacja projektów bu- dowlanych związanych ze wznoszeniem budyneków	1 008	(1 008)		(1 008)	-	99,95%	99,95%	brak
9	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	20 419	(20 419)		(20 419)	-	95,00%	95,00%	brak
10	"Echo -Advisory Services" Sp. z o.o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100	(100)		(100)	-	99,00%	99,00%	brak
11	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	8 611	(8 611)		(8 611)	-	99,95%	99,95%	brak
12	"Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	576	(117)	(37)	(154)	422	99,95%	99,95%	brak
13	"Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	130 909	-		-	130 909	100,00%	100,00%	brak
14	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarzą- dzania	17 665				17 665	99,95%	99,95%	brak

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan począt- kowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
15	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	63 753	-		-	63 753	100,00%	100,00%	brak
16	Metropolis - "Grupa Echo 121" Sp. z o. o. S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	18 156	(2 621)		(2 621)	15 535	100,00%	100,00%	brak
17	Echo Investment Projekt Management SRL	Brasov	zarządzanie nieruchomościami	4 129	(4 129)		(4 129)	-	100,00%	100,00%	brak
18	"Projekt Echo - 99" Sp. z o. o.	Kielce	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	97	(97)		(97)	-	99,80%	99,80%	brak
19	"Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o." S.K.A.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	11	(11)		(11)	-	100,00%	100,00%	brak
20	Projekt Echo - 108 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	125	(65)	(60)	(125)	-	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo - Property Poznan 1" Sp. z o. o.	Kielce	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	2 947	(197)	(2 488)	(2 685)	262	99,00%	99,00%	brak
22	Projekt 16 - "Grupa Echo" Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(50)		(50)	-	100,00%	100,00%	brak
23	Projekt 17 - "Grupa Echo" Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	46 050	-		-	46 050	100,00%	100,00%	brak
24	Cinema Asset Manager - "Grupa Echo" Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50	(30)		(30)	20	100,00%	100,00%	brak
25	Face2Face - Stranraer Sp. z o.o - S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	50 050	-		-	50 050	100,00%	100,00%	brak
26	Midpoint 71-Cornwall Investments Sp. z o.o S.K.A.	Kielce	pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	49 050	-		-	49 050	100,00%	100,00%	brak
27	Projekt Echo - 111 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 100	(100)		(100)	1 000	99,95%	99,95%	brak
28	Projekt Echo - 115 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	1 406	(1 406)		(1 406)	-	99,83%	99,83%	brak
29	Projekt Echo - 116 Sp. z o. o.	Kielce	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	461	(31)	(430)	(461)	-	99,83%	99,83%	brak

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2023 r.

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

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2023 r.

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

## Udziały lub akcje w jednostkach zależnych na 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość — stan począt- kowy	Korekty aktualizujące wartość — zmiana	Korekty aktualizujące wartość — stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
56	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	6	(6)		(6)	-	100,00%	100,00%	brak
57	Projekt Echo - 141 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	96	(6)	(90)	(96)	-	100,00%	100,00%	brak
58	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	96	(57)		(57)	39	100,00%	100,00%	brak
59	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	96	(6)		(6)	90	100,00%	100,00%	brak
60	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	156	(58)	(26)	(84)	72	100,00%	100,00%	brak
61	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	Kielce	kupno i sprzedaż nie- ruchomości na własny rachunek	106	(57)	(26)	(83)	23	100,00%	100,00%	brak
62	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	działalność firm cen- tralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	432 954				432 954	100,00%	100,00%	brak
63	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków	4 004	(561)	(248)	(809)	3 195	99,99%	99,99%	brak
64	Archicom S.A.	Wrocław	działalność firm cen- tralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	271 209				271 209	39,02%	35,28%	brak
<b>Akcje / udziały w jednostkach podporządkowanych razem</b>				<b>1 627 063</b>	<b>(50 099)</b>	<b>(24 582)</b>	<b>(74 681)</b>	<b>1 552 382</b>			

**Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek współkontrolowanych [tys. PLN]**

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	SGE JV co S. a r.l. (Student Space)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent")	Razem
<b>Stan na 1.01.2023</b>	<b>205 274</b>	<b>-</b>	<b>169 192</b>	<b>374 466</b>
- podwyższenie kapitałów	71 331	-	5 625	76 956
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	4 698	-	88 286	92 984
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	-	(3 289)	(3 289)
- rozliczenie wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>281 303</b>	<b>-</b>	<b>259 814</b>	<b>541 117</b>
- nabycie udziałów	-	48	-	48
- podwyższenie kapitałów	-	100 045	-	100 045
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	18 493	71 172	85 579
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	(219)	-	(219)
- rozliczenie wycofania wkładów we wspólnym przedsięwzięciu	-	38	7 432	7 470
- pozostałe	-	(84)	-	(84)
<b>Stan na 31.12.2024</b>	<b>277 217</b>	<b>118 321</b>	<b>338 418</b>	<b>733 956</b>

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie wyceny spółek współkontrolowanych wg kosztu historycznego na wycenę

metodą praw własności zgodnie z MSR 28. Zmiana polityki została zaprezentowana w części 3 punkt 3 Podstawowe zasady rachunkowości.

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

## Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 659 892	1 675 284
Aktywa trwałe - inne aktywa finansowe	-	20 708
Aktywa obrotowe - pozostałe	11 152	13 131
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	30 898	59 987
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 701 942</b>	<b>1 769 110</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>836 572</b>	<b>845 110</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	651 950	678 335
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	184 622	166 775
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>14 466</b>	<b>59 475</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 696	47 739
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 770	11 736
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>851 038</b>	<b>904 585</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>850 904</b>	<b>864 525</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	255 271	259 357
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	277 217	281 303

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

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Przychody operacyjne	110 527	121 071
Koszty operacyjne, w tym:	(44 388)	(50 515)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(2 281)	(7 766)
Koszty ogólnego zarządu	(2 726)	(2 601)
Koszty sprzedaży	(822)	(619)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	1 472	1 898
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(69 941)	(44 277)
	(67 374)	(44 126)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(8 159)</b>	<b>17 191</b>
Podatek dochodowy	(5 462)	(1 532)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(13 621)</b>	<b>15 659</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>(13 621)</b>	<b>15 659</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	4 698
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	4 698

# SGE JV co S. a r. l. (Student Space)

## Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	290 520	-
Aktywa trwałe - pozostałe	1 477	-
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	97 943	-
Aktywa obrotowe	45 767	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>435 707</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 180</b>	<b>-</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 180	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>25 253</b>	<b>-</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25 253	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>41 433</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>394 274</b>	<b>-</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	-
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	38	-
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	118 321	-

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

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	78 056	-
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(2 129)	-
Amortyzacja	3	-
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(171)	-
Przychody i koszty finansowe, w tym:	801	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>76 557</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy	(14 914)	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>61 643</b>	<b>-</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>61 643</b>	<b>-</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30%	-
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	18 493	-
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	18 493	-



## Wybrane dane z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	2 316 339	2 290 925
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjne w budowie	1 085 650	869 478
Aktywa trwałe - pozostałe	28 614	32 644
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	150 874	157 737
Aktywa obrotowe - pozostałe	56 982	65 480
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	709 301	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 347 760</b>	<b>3 416 264</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 706 348</b>	<b>2 363 397</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	2 397 414	2 109 789
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308 934	253 608
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>494 762</b>	<b>143 457</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	342 717	17 499
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	152 045	125 958
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>3 201 110</b>	<b>2 506 855</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 146 650</b>	<b>909 410</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(5 577)	(13 009)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	338 418	259 814

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

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Przychody operacyjne	176 730	134 563
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(47 547)	356 743
Koszty administracyjne związane z projektami	274 244	(35 687)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(31 423)	(26 153)
Amortyzacja	(680)	(510)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(15)	3 297
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(79 148)	(68 195)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(78 489)	(60 177)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>292 841</b>	<b>364 568</b>
Podatek dochodowy	(55 599)	(70 281)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>237 242</b>	<b>294 287</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>237 242</b>	<b>294 287</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	71 173	88 286
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	71 173	88 286

## Aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
W pozostałych jednostkach	5 825	7 965
RMK - ubezpieczenie	820	1 655
program D365	5 005	6 310
W jednostkach zależnych	-	3 150
należności za sprzedaż udziałów i zaliczki na podwyższenie kapitału	-	3 150
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>5 825</b>	<b>11 115</b>
- długoterminowe	5 825	11 115
- krótkoterminowe	-	-

## NOTA 12

### Udzielone pożyczki [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe</b>		
W jednostkach zależnych	108 289	379 923
W jednostkach współkontrolowanych	312 167	263 500
<b>Łączna kwota udzielonych długoterminowych pożyczek</b>	<b>420 456</b>	<b>643 423</b>
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe</b>		
W jednostkach zależnych	53 881	104 741
<b>Łączna kwota udzielonych krótkoterminowych pożyczek</b>	<b>53 881</b>	<b>104 741</b>
<b>Udzielone pożyczki razem</b>	<b>474 337</b>	<b>748 164</b>

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

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

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

Zarząd ocenił pożyczki pod kątem utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o ocenę wiarygodności Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 31 grudnia 2024 r. w wysokości 1 614 tys. zł, i na 31 grudnia 2023 r. w wysokości 2 097 tys. zł.

## NOTA 12A

### Udzielone pożyczki — struktura walutowa [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe</b>		
W walucie polskiej	420 456	643 423
<b>Łączna kwota udzielonych długoterminowych pożyczek</b>	<b>420 456</b>	<b>643 423</b>
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe</b>		
W walucie polskiej	53 881	104 741
<b>Łączna kwota udzielonych krótkoterminowych pożyczek</b>	<b>53 881</b>	<b>104 741</b>
<b>Udzielone pożyczki razem</b>	<b>474 337</b>	<b>748 164</b>

## Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach udzielonych na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp. K	77 875	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.	116 580	stopa stała	31.03.2031
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
Elektrownia Sp. z o.o.	355	Wibor 3M + marża	30.06.2026
<b>Pożyczki bez odsetek i odpisów</b>	<b>341 063</b>		
odsetki	79 393		
<b>Pożyczki z odsetkami i odpisem razem</b>	<b>420 456</b>		

## Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach udzielonych na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo- 143 Sp. z o.o.	39 023	Wibor 3M + marża	30.06.2025
City Space Management Sp. z o.o.	2 800	Wibor 3M + marża	30.06.2025
Rondo 1 CitySpace - GP Sp. z o.o. Sp. k.	4 051	Wibor 3M + marża	31.12.2025
<b>Pożyczki bez odsetek i odpisów</b>	<b>45 874</b>		
odsetki	16 921		
odpisy	(8 914)		
<b>Pożyczki z odsetkami i odpisem razem</b>	<b>53 881</b>		

\* Pożyczki udzielone w 2024 r.

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodna z faktycznym terminem spłaty.

## Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach udzielonych na 31 grudnia 2023 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp. K	97 507	Wibor 3M + marża	10.10.2026
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	stopa stała	31.03.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	stopa stała	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	80 580	stopa stała	31.03.2031
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
DKRA Sp. z o.o.	535	Wibor 3M + marża	22.04.2026
Strood Sp. z o.o. *	58 978	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Finar 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
<b>Pożyczki bez odsetek i odpisów</b>	<b>552 409</b>		
odsetki	100 925		
odpisy	(9 911)		
<b>Pożyczki z odsetkami i odpisem razem</b>	<b>643 423</b>		

## Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach udzielonych 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 CitySpace - 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
<b>Pożyczki bez odsetek i odpisów</b>	<b>100 317</b>		
odsetki	10 598		
odpisy	(6 174)		
<b>Pożyczki z odsetkami i odpisem razem</b>	<b>104 741</b>		

## NOTA 13

### Pochodne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Interest Rate Swap	-	9 392
<b>Pochodne Instrumenty finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>9 392</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	9 392

Spółka zalicza pochodne instrumenty finansowe do 2 poziomu w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych. Technika wyceny w przypadku swapów procentowych bazuje na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych.

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
		31.12.2024	31.12.2023			
IRS - 39827	100 000	-	5 552	0,535%	16.09.2020	5.08.2024

## NOTA 14

### Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Do 1 roku	3 177	3 632
1 roku do 3 lat	8 528	8 400
3 roku do 5 lat	9 503	9 230
Powyżej 5 lat	7 026	13 636
<b>Należności z tytułu leasingu razem</b>	<b>28 234</b>	<b>34 898</b>

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 15A

### Zapasy [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Półprodukty i produkty w toku	274 534	136 786
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	16 532	15 436
Produkty gotowe	1 274	1 322
<b>Zapasy razem</b>	<b>275 808</b>	<b>138 108</b>

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

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

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

## NOTA 15B

### Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako korekta kosztu własnego sprzedaży	750	32
<b>Zmiana stanu odpisu zapasów</b>	<b>750</b>	<b>32</b>

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

Zmiana odpisu aktualizującego zapasów w 2023 r. dotyczy zaniechanego projektu w Warszawie.

Zmiana stanu odpisu aktualizującego zapasów na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 750 tys. zł, a na 31 grudnia 2023 r. wyniosła 32 tys. zł.

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Należności handlowe i pozostałe</b>		
Należności od jednostek zależnych	53 772	45 720
Handlowe, o okresie spłaty:	51 652	34 767
- do 12 miesięcy	51 652	34 767
Pozostałe	2 120	10 953
- z tytułu wypłaty z zysku	-	10 896
Należności od pozostałych jednostek	11 087	36 693
Handlowe, o okresie spłaty:	1 871	2 101
- do 12 miesięcy	1 871	2 101
Pozostałe	9 216	34 592
- kaucje zapłacone	1 017	19 275
- należności z tytułu leasingu	3 177	3 632
- inne	4 941	11 350
- zaliczki na dostawy	81	335
	<b>64 859</b>	<b>82 413</b>
<b>Należności z tytułu podatków razem</b>		
Z tytułu podatków	3 981	3 967
	<b>3 981</b>	<b>3 967</b>
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem</b>		
	<b>68 840</b>	<b>86 380</b>
odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem	(3 100)	(4 364)
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem</b>	<b>71 940</b>	<b>90 744</b>

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo Investment nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 31 grudnia 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 16B

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>4 364</b>	<b>3 189</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>1 175</b>
- z tytułu utworzenia odpisu	-	1 175
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(1 264)</b>	<b>-</b>
- z tytułu spłaty	(68)	-
- z tytułu rozwiązania	(1 196)	-
<b>Stan odpisy na oczekiwane straty kredytowe wartości należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>3 100</b>	<b>4 364</b>

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

## NOTA 16C

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>W walucie polskiej</b>	<b>71 848</b>	<b>74 452</b>
<b>W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)</b>	<b>92</b>	<b>16 292</b>
- jednostka/waluta EUR	22	3 747
- tys. PLN	92	16 292
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem</b>	<b>71 940</b>	<b>90 744</b>

## NOTA 17A

### Środki pieniężne i inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Inne aktywa finansowe	28 330	3 534
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	28 330	3 534
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	67 149	101 552
<b>Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem</b>	<b>95 479</b>	<b>105 086</b>

Spółka na 31 grudnia 2024 r. posiada środki pieniężne w renomowanych bankach głównie w mBank.

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

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość

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

## NOTA 17B

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>W walucie polskiej</b>	<b>94 170</b>	<b>93 625</b>
<b>W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)</b>	<b>1 309</b>	<b>11 461</b>
- jednostka/waluta EUR	294	2 628
- tys. PLN	1 255	11 425
- jednostka/waluta HUF	4 798	2 729
- tys. PLN	50	31
- jednostka/waluta USD	1	1
- tys. PLN	4	5
<b>Środki pieniężne i inne aktywa finansowe razem</b>	<b>95 479</b>	<b>105 086</b>

## NOTA 18A

### Kapitał zakładowy

Wartość nominalna  
1 akcji = 0,05 zł

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

## NOTA 18B

### Kapitał zapasowy [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony ustawowo	6 878	6 878
Utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem / umową, ponad wymagalną ustawowo minimalną wartość	596 647	596 647
Inny	22	22
Kapitał zapasowy razem	704 295	704 295

## NOTA 18C

### Zmiana stanu — fundusz dywidendowy [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Stan na początek okresu	305 589	296 169
-dywidenda wypłacona	-	40 792
-dywidenda zatwierdzona do wypłaty*	-	(40 792)
-podział wyniku z lat ubiegłych	254	9 420
Stan na koniec okresu	305 843	305 589

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

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

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

## Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>		
<b>Wobec jednostek zależnych</b>		
- pożyczki	153 559	120 591
	<b>153 559</b>	<b>120 591</b>
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 231 310	1 069 460
	<b>1 231 310</b>	<b>1 069 460</b>
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>		
<b>Wobec jednostek zależnych</b>		
- pożyczki	14 191	22 394
	<b>14 191</b>	<b>22 394</b>
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		
- kredyty i pożyczki	156 010	152 448
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	184 930	414 226
	<b>340 940</b>	<b>566 674</b>
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje razem</b>	<b>1 740 000</b>	<b>1 779 119</b>
- długoterminowe	1 384 869	1 190 051
- krótkoterminowe	355 131	589 068
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 2,68% do 12,05%	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.

Spółka Echo Investment S.A. zawarła umowy kredytowe na finansowanie bieżące oraz wyemitowała obligacje, które zawierają wymogi utrzymania przez Spółkę odpowiednich poziomów kowentów finansowych.

W umowach kredytowych na finansowanie bieżącej działalności są to głównie wskaźniki kapitałowe i wskaźniki zadłużenia. W przypadku obligacji są to wskaźniki zadłużenia.

Wskaźniki te liczone są na podstawie danych zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dany dzień bilansowy.

Spółka jest zobowiązana do utrzymania wymaganych w umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji poziomów wskaźników.

W przypadku naruszenia kowentów, kredytodawcy mają prawo zgodnie z zapisami umów kredytowych wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika, podwyższyć marżę na kredycie, a obligatariusze mają prawo zażądać wcześniejszego wykupu obligacji.

Zarząd Spółki monitoruje zgodność z kowentami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie.

Na dzień bilansowy, Spółka spełnia wszystkie wymagane warunki kowentów.

Na dzień bilansowy i dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd nie jest świadomy faktów i okoliczności wskazujących na to, że występowałyby trudności ze spełnieniem warunków kowentów.

## NOTA 19B

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

	31.12.2024	31.12.2023
1 roku do 3 lat	584 776	669 830
3-5 lat	856 665	553 683
Powyżej 5 lat	13 492	16 597
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 454 933</b>	<b>1 240 110</b>

  

Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	od 2,68% do 12,05%	od 1,77% do 12,05%
---	--------------------	--------------------

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 19F i 19G.

## NOTA 19C

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

	31.12.2024	31.12.2023
W walucie polskiej	1 070 733	887 102
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	384 200	353 008
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 454 933</b>	<b>1 240 110</b>

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

	31.12.2024	31.12.2023
W walucie polskiej	347 977	528 835
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	7 154	60 233
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem</b>	<b>355 131</b>	<b>589 068</b>

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

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

## NOTA 19D

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>68 034</b>	<b>96 146</b>
Zmiany w okresie	2 404	(28 112)
- nowe zakupy	18 895	2 711
- koszty finansowe	(3 816)	(3 935)
- płatność	(12 675)	(13 093)
- zakończenie projektu/sprzedaż/aport	-	(13 795)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>70 438</b>	<b>68 034</b>
- długoterminowe	46 997	44 895
- krótkoterminowe	23 441	23 139

### Koszty z tytułu leasingu [tys. PLN]

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości	1 180	1 054
Koszt związany z leasingiem krótkoterminowym	12 675	13 093
<b>Razem</b>	<b>13 855</b>	<b>14 147</b>

Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu leasingu wyniósł na 31 grudnia 2024 r. 13 855 tys. zł (w tym odsetki w wartości 3 607 tys. zł)

## NOTA 19E

### Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu [mld PLN]

	Prognoza	Bilans	Różnica wartości
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,3	0,3	-
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1,4	1,4	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,1	0,1	-
<b>Razem</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>

Zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 roku zobowiązania finansowe spółki Echo Investment S.A. nie odbiegają

istotnie od wcześniej opublikowanych przez Spółkę prognoz na te dzień.

**Linie kredytowe Echo Investment S.A.  
na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]**

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A. *	75 000	62 754	Wibor 1M + marża	31.10.2025
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	Wibor 3M + marża	08.09.2025
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	63 256	Wibor 1M + marża	31.05.2025
<b>Razem</b>	<b>195 000</b>	<b>156 010</b>		

\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2024 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 3,0 mln zł.

\*\* Dostępna kwota kredytu na 31 grudnia 2024 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 1,7 mln zł.

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

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

**Linie kredytowe Echo Investment S.A.  
na 31 grudnia 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	08.09.2025
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	61 370	Wibor 1M + marża	31.05.2024
<b>Razem</b>	<b>195 000</b>	<b>152 448</b>		

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

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

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

## Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Waluta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
6I/2024	PLO017000129	IPOPEMA	200 000	PLN	1.08.2029	Wibor 6M + marża
1I/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	PLN	08.12.2027	Wibor 6M + marża
2I/2023	PLO017000087	IPOPEMA	140 000	PLN	24.05.2028	Wibor 6M + marża
4I/2024	PLO017000103	IPOPEMA	100 000	PLN	27.02.2029	Wibor 6M + marża
5I/2024	PLO017000111	IPOPEMA	100 000	PLN	13.05.2029	Wibor 6M + marża
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych</b>			<b>720 000</b>			
Emisja Serii S	PLECHPS00399	DM PKO BP S.A.	70 000	PLN	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Emisja Serii S2	PLECHPS00399	DM PKO BP S.A.	70 000	PLN	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Emisja Serii K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	10.01.2025	Wibor 6M + marża
Emisja Serii L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	22.02.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	PLN	27.04.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii N	PLECHPS00357	DM PKO BP S.A.	40 000	PLN	27.06.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii O	PLECHPS00365	DM PKO BP S.A.	25 000	PLN	6.09.2026	Wibor 6M + marża
Emisja serii P i P2	PLECHPS00373	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	28.06.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii R	PLECHPS00381	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	15.11.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii T	PLECHPS00415	DM PKO BP S.A.	60 000	PLN	26.04.2028	Wibor 6M + marża
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych</b>			<b>505 000</b>			
<b>Razem</b>			<b>1 225 000</b>			

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Waluta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Emisja serii 3I	PLO017000095	IPOPEMA	43 000	EUR	27.10.2028	stopa stała : 7,4%
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w EUR</b>			<b>43 000</b>			
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych PLN</b>			<b>183 739</b>			

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	Waluta	Termin wykupu	Rynek notowań
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	PLN	31.05.2024	Wibor 6M + marża
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	195 000	PLN	17.03.2025	Wibor 6M + marża
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	172 000	PLN	10.11.2025	Wibor 6M + marża
11/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	PLN	08.12.2027	Wibor 6M + marża
21/2023	PLO017000087	IPOPEMA	140 000	PLN	24.05.2028	Wibor 6M + marża
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych</b>			<b>757 000</b>			
Emisja serii 1P/2021	PLO017000053	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jako agent	188 000	PLN	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Emisja Serii K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	10.01.2025	Wibor 6M + marża
Emisja Serii L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	22.02.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	PLN	07.04.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii N	PLECHPS00357	Agent : DM PKO BP	40 000	PLN	27.06.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii O	PLECHPS00365	Agent : DM PKO BP	25 000	PLN	06.09.2026	Wibor 6M + marża
Emisja serii P i P2	PLECHPS00373	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	PLN	28.06.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii R	PLECHPS00381	Biuro Maklerskie PKO BP	50 000	PLN	15.11.2027	Wibor 6M + marża
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych</b>			<b>493 000</b>			
<b>Razem</b>			<b>1 250 000</b>			

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

## NOTA 19H

### Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa	1 408 739	1 481 874
Wartość godziwa	1 427 248	1 499 212

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu</b>	<b>(50 355)</b>	<b>(40 139)</b>
instrumenty finansowe	(1 784)	(2 161)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(21 498)	(21 160)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(2 357)	1 932
strata podatkowa	15 897	3 420
zapasy	3 362	4 667
udziały i akcje	(44 091)	(26 106)
leasing	950	1 622
pozostałe	(1347)	(2 866)
<b>Zwiększenia</b>	<b>7 359</b>	<b>(1 358)</b>
instrumenty finansowe	1 784	377
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	2 765	2 106
strata podatkowa	-	12 477
zapasy	13	-
udziały i akcje	-	(17 985)
leasing	2 126	148
pozostałe	671	1 519
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(25 983)</b>	<b>(8 858)</b>
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(597)	(2 444)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(1 305)	(4 289)
strata podatkowa	(5 531)	-
zapasy	-	(1 305)
udziały i akcje	(16 827)	-
leasing	(1 723)	(820)
<b>Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu</b>	<b>(68 979)</b>	<b>(50 355)</b>
instrumenty finansowe	-	(1 784)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(19 330))	(21 498)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(3 662))	(2 357)
strata podatkowa	10 366	15 897
zapasy	3375	3 362
udziały i akcje	(60 918)	(44 091)
leasing	1 353	950
pozostałe	(676)	(1347)

W Spółce nie ma straty podatkowej za lata 2020-2024 od której nie utworzono aktywa. Prawo do obniżenia podatku

z tytułu straty podatkowej wygasa w 2029 r. Spółka planuje rozliczyć stratę podatkową w 2025 r. i 2026 r.

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania długoterminowe otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerwy na podatek dochodowy</b>		
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>		
- zobowiązania z tytułu leasingu	46 997	44 895
- otrzymane kaucje i zaliczki	3 481	2 988
- premie dla zarządu + odprawy emerytalne	19 586	2 176
	<b>70 064</b>	<b>50 059</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe</b>		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe</b>		
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	12 454	13 006
- do 12 miesięcy	12 454	13 006
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	29 253	23 640
- do 12 miesięcy	29 253	23 640
	<b>41 707</b>	<b>36 646</b>
<b>Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki</b>		
Otrzymane zaliczki ("zobowiązanie z tytułu kontraktu")	201 987	27 306
Otrzymane kaucje	4 068	17 996
	<b>206 055</b>	<b>45 302</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu podatków</b>		
Z tytułu pozostałych podatków	1 179	1 220
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	421	105
	<b>1 600</b>	<b>1 325</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu leasingu</b>		
Zobowiązanie z tytułu PWUG	13 082	13 094
Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	1 372	1 683
Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości	8 987	8 362
	<b>23 441</b>	<b>23 139</b>
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Pozostałe zobowiązania	59 308	24 294
- z tytułu wynagrodzeń	-	(28)
- inne (wg tytułów):	59 308	24 322
- środki pieniężne na rachunku powierniczym	28 330	3 534
- pozostałe w tym:	30 978	20 788
- premie dla zarządu i pracowników	4 088	19 377
	<b>59 308</b>	<b>24 294</b>
<b>Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe — bez rezerw razem</b>	<b>402 175</b>	<b>180 765</b>
- długoterminowe	70 064	50 059
- krótkoterminowe	332 111	130 706
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 2,68% do 12,05%	od 1,77% do 12,05%

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

## NOTA 20B

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>W walucie polskiej</b>	<b>332 022</b>	<b>116 392</b>
<b>W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)</b>	<b>89</b>	<b>14 314</b>
- jednostka/waluta EUR	21	3 292
- tys. zł	89	14 314
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b>	<b>332 111</b>	<b>130 706</b>

## NOTA 21

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

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>		
- 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
	<b>9 273</b>	<b>11 928</b>
<b>Zwiększenia</b>		
- rezerwy na gwarancje	812	-
- rezerwy na naprawy	228	390
- rezerw pozostałe	111	3 499
- sprawy sądowe	397	524
	<b>1 548</b>	<b>4 413</b>
<b>Rozwiązanie</b>		
- rezerw pozostałe	-	(6 315)
- rezerwy na gwarancje	-	(753)
	-	<b>(7 068)</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>		
- rezerwy na naprawy	1 466	1 238
- rezerwy na gwarancje	2 448	1 636
- sprawy sądowe	3 297	2 900
- rezerw pozostałe	3 610	3 499
	<b>10 821</b>	<b>9 273</b>

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

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

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

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

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

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

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania warunkowe</b>		
Na rzecz jednostek powiązanych	2 632 772	2 472 844
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 632 772	2 472 844
	<b>2 632 772</b>	<b>2 472 844</b>
<b>Inne:</b>		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	6 858	6 766
	<b>6 858</b>	<b>6 766</b>
<b>Razem</b>	<b>2 639 630</b>	<b>2 479 610</b>

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

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 31 grudnia 2024 r. w wysokości 2 448 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2023 r. — w wysokości 1 636 tys. zł.

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

## Poręczenia finansowe

### Poręczenia wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	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.	10 683	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.	4 208	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.	3 687	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.	2 463	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.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	SCI Nowo Societe civile Immobiliere a capital variable	2 312	10.02.2032	Poręczenie korporacyjne za zobowiązania wynikające z umowy najmu z dnia 10.06.2024 dot. powierzchni biurowej w budynku Nowogrodzka Square.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 139 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	KONSORCJUM STALI S.A.	1 800	31.12.2025	Poręczenie za rozliczenia wynikające z umowy sprzedaży stali na potrzeby budowy projektu Swobodna Spot.
<b>Razem poręczenia</b>			<b>25 153</b>		

### Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	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.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT 139 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	KONSORCJUM STALI S.A.	1 800	31.12.2025	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.
Udzielenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	SCI Nowo Societe civile Immobiliere a capital variable	2 312	10.02.2032	Poręczenie korporacyjne za zobowiązania wynikające z umowy najmu z dnia 10.06.2024 dot. powierzchni biurowej w budynku Nowogrodzka Square.

# Gwarancje finansowe

## Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiara Sp. z o.o.	139 116	17.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy związanej ze sprzedażą biurowca React.
Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN-RAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	95 480	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 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX EUROPA III S.A.R.L.	47 003	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	44 280	30.06.2026	Gwarancja korporacyjna dotyczy zwrotu zaliczki przy przedwstępnej umowie sprzedaży
Echo Investment S.A.	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A.	42 730	28.02.2025	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	TAL POLAND Sp. z o.o.	34 173	30.04.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży 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.	30 236	31.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	MIDPOINT 71 - CORNWALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	A19 Sp. z o.o.	25 638	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. Centrum Obsługi Trade Finance i Kredytów. Zespół Obsługi Gwarancji	Echo Investment S.A.	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA	25 000	30.10.2025	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej - budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Echo Investment S.A.	PROJECT TOWAROWA 22 Sp. z o.o.	PROJEKT ECHO - 137 Sp. z o.o.	15 991	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 GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH Sp. z o.o. o/Polska	15 275	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	BARCARROTA Sp. z o.o.	11 038	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.



## Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	FACE2FACE - STRAN-RAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	9 714	23.02.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurów Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH Sp. z o.o. /Polska	7 691	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.	ARCHICOM NOWY MOKOTÓW Sp. z o.o. Sp. k.	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA	5 000	30.04.2029	Gwarancja zwrotu odszkodowania uwzględniająca roszczenia dotyczące działki 11/19 przy ul. Chłodnej.
Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	PORTFEL2 PH5 Sp. z o.o.	3 520	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. /Polska	3 292	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.	2 446	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.	ARCHICOM POTTON Sp. z o.o.	KAUFLAND POLSKA MARKETY Sp. z o.o. Sp.k.	2 500	29.03.2036	Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.
Echo Investment S.A.	RONDO 1 CITY SPACE - GP Sp. z o.o. Sp.k.	RONDO 1 UG (HAFTUNGSBE-SCHRANKT) & CO. KG.	1 870	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.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	1 538	31.12.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.

## Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	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.	1 282	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.	Maggiora Sp. z o.o.	1 185	29.11.2025	gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 17.09.2024 r., dot. powierzchni biurowej w budynku React w Łodzi.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	1 171	30.04.2025	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	MIDPOINT 71 - CORN-WALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	SER POLAND Sp. z o.o.	1 026	21.12.2033	Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	BARCARROTA Sp. z o.o.	935	31.12.2025	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH & Co KG	898	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.
PKO BP S.A.	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.
Nank PKO S.A. /Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu	Echo Investment S.A.	APAK GRUNDSTUECKESSELLSCHAFT MBH & CO. KG	681	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.
Echo Investment S.A.	ARCHICOM S.A.	EPP OFFICE - ASTRA PARK Sp. z o.o.	639	26.12.2025	gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań Archicom S.A. wynikających z umowy najmu dotyczącej powierzchni 1piętra astra park w Kielcach.
Echo Investment S.A.	NOBILIS-CITY SPACE GP Sp. z o.o. Sp. k.	NOBILIS BUSINESS HOUSE Sp. z o.o.	557	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH & Co KG	555	27.02.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z dnia 17.09.2021 r. Fuzja J.
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH & Co KG	499	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH & Co KG	327	30.06.2031	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR.

Gwarancja bliźniacza do: Z202200182

## Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A. na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	210	7.06.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą React.
Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	BARCARROTA Sp. z o.o.	196	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 bliźniacza do Z202200126 w PLN)
Echo Investment S.A.	MIDPOINT 71 - CORNWALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	SER POLAND Sp. z o.o.	90	30.09.2029	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza: (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.	FACE2FACE - STRANRAER Sp. z o.o. S.K.A.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	26	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
Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	53	7.06.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą React.
PKO BP 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.
<b>Razem</b>			<b>590 627</b>		

## Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
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 r. do kwoty 201,409,247.00 PLN, od 22 grudnia 2026 r. do kwoty 123,224,353.00 PLN; od 22 grudnia 2028 r. do kwoty 98,760,259.00 PLN; od 22 grudnia 2030 r. do kwoty 78,663,658.00 PLN.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH Sp. z 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 - CORNWALL INVESTMENTS Sp. z o.o. S.K.A.	SER POLAND Sp. z o.o.	179 242	30.09.2032	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH Sp. z o.o. /Polska	166 156	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 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.	93 750	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT BEETHOVENA - PROJEKT ECHO-122 Sp. z o.o. S.K.A.	PORTFEL2 PH5 Sp. z o.o.	93 482	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 r. do kwoty 93.482.250 PLN, (ii) z dniem 02.01.2026 r. do kwoty 63.321.500 PLN, (iii) z dniem 15.03.2028 r. do kwoty 31.160.750 PLN.
Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	90 560	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca React.

## Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	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.	PKO BP S.A.	49 598	28.02.2025	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Echo Investment S.A.	ZAM ARCHICOM PROJEKT 127 Sp. z o.o. Sp. k.	TRYTON BUSINESS PARK Sp. z o.o.	40 671	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
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.	38 989	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.	37 174	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.	34 469	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 Grundstueckesellschaft mbH &Co KG	30 332	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.	23 502	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.	SYMETRIS - GRUPA ECHO Sp. z o.o. Sp.k.	EPP OFFICE-SYMETRIS BUSINESS PARK Sp. z o.o.	17 398	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. 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.	14 170	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	PROJEKT ECHO - 130 Sp. z o.o.	FARKAS Grundstueckesellschaft mbH &Co KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.

## Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	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	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.
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.
<b>Razem</b>			<b>2 016 992</b>		
<b>Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe</b>			<b>2 607 619</b>		

## Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	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	30.10.2025	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.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	BARCARROTA Sp. z o.o.	880	31.12.2025	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
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.	ECHO - ARENA Sp. z o.o. Sp. k.	PKO BP S.A.	49 598	28.02.2025	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	ECHO - ARENA Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	42 730	28.02.2025	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	HURAMITELL INVESTMENTS Sp. z o.o.	1 171	30.04.2025	"Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR."
Przedłużenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	MIDPOINT 71 Sp. z o.o.	1 538	31.12.2025	"Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR."
udzielenie	Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	139 116	17.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy związanej ze sprzedażą biurowca React.
udzielenie	Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	53	7.06.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą React.
udzielenie	Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	210	7.06.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą React.
udzielenie	Echo Investment S.A.	CITY SPACE MANAGEMENT Sp. z o.o.	Maggiora Sp. z o.o.	1 185	29.11.2025	gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 17.09.2024 r., dot. powierzchni biurowej w budynku React w Łodzi.
udzielenie	Echo Investment S.A.	PROJEKT 17 - GRUPA ECHO Sp. z o.o. S.K.A.	Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	44 280	30.06.2026	Gwarancja korporacyjna dotyczy zwrotu zaliczki przy przedwstępnej umowie sprzedaży.
udzielenie	Echo Investment S.A.	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	90 560	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca React.

## Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
wygaśnięcie	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.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	REACT - DAGNALL Sp. z o.o. S.K.A.	Bank PKO S.A.	6 859	17.12.2024	Gwarancja bankowa na zabezpieczenie wykonania fit-outów w projekcie React.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	DELLIA INVESTMENTS - PROJEKT ECHO - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX EUROPA III S.A.R.L.	93 750	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.
wygaśnięcie	PKO BP 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.
wygaśnięcie	PKO BP S.A.	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.



# 2.3

## Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

### NOTA 23A

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

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Stan na początek okresu, w tym	105 086	116 073
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	105 086	116 073
Stan na koniec okresu	95 479	105 086
- środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	95 479	105 086

#### Dodatkowe objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółka w działalności inwestycyjnej wykazuje odsetki od udzielonych pożyczek.

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

- płatności pieniężne głównej części wraz z odsetkami,

Natomiast w ramach działalności operacyjnej klasyfikuje:

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

**Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]**

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	pozostałe zobowiązania w tym dywidenda
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>1 847 154</b>	<b>-</b>
Przepływy finansowe		
- wpływy	563 105	
- wydatki	(761 730)	-
Zmiany niepieniężne	161 910	-
- naliczone odsetki	(8 396)	
- kompensata obligacji	145 419	
- wycena różnic kursowych	2 925	
- wycena według efektywnej stopy procentowej	6 261	
- z tytułu innych zobowiązań finansowych	(9 392)	
- z tytułu umów leasingu	21 907	
- rozliczane prowizje	3 186	
<b>Stan na 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>1 810 438</b>	<b>-</b>

**Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej [tys. PLN]**

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

## Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

Wartość bilansowa

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
<b>Aktywa finansowe</b>				
<b>Pożyczki i należności:</b>			<b>556 095</b>	<b>829 322</b>
Pożyczki długoterminowe	12	zamortyzowany koszt	420 456	643 423
Pożyczki krótkoterminowe	12	zamortyzowany koszt	53 881	104 741
Należności handlowe	16	zamortyzowany koszt	53 523	36 868
Leasing	14, 16	zamortyzowany koszt	28 234	34 898
Pochodne instrumenty finansowe	13	wartość godziwa	-	9 392
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe			95 479	105 086
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	28 330	3 534
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	67 149	101 552
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe :</b>			<b>1 852 144</b>	<b>1 883 799</b>
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19	zamortyzowany koszt	1 416 240	1 483 686
Zobowiązania handlowe	20	zamortyzowany koszt	41 707	36 646
Zobowiązania z tytułu pożyczek	19	zamortyzowany koszt	167 750	142 985
Zobowiązania z tytułu kredytów	19		156 010	152 448
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	zamortyzowany koszt	70 438	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 stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 01 stycznia 2021 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 2024 r., przy czym drożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023, które określi terminy zastąpienia i sprzeda korygujący.

Założenia Mapy Drogowej wskazują również że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 r.

Zarząd monitoruje wprowadzone zmiany i na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego nie jest w stanie jednoznacznie określić wpływu reformy.

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

Instrumenty zmiennoprocentowe	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Aktywa finansowe	569 816	853 250
Zobowiązania finansowe	1 739 999	1 779 119
<b>Razem netto</b>	<b>(1 170 183)</b>	<b>(925 869)</b>

# 2.4

## Noty objaśniające dotyczące zmiany zasad polityki rachunkowości

### NOTA 25

Model biznesowy Spółki i Grupy kapitałowej zakłada inwestycje we wspólne przedsięwzięcia (i jednostki stowarzyszone) w spółkach celowych posiadających jedyne aktywo w postaci nieruchomości inwestycyjnej wycenianej do wartości godziwej generujące przychody z czynszów oraz zobowiązanie finansowe związanym z finansowaniem tej inwestycji. W związku z pojawiającymi się nowymi projektami, Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie wyceny takich inwestycji wg kosztu historycznego na wycenę metodą praw własności zgodnie z MSR 28. Zarząd Spółki uważa, że zmiana zasad wyceny w sposób bardziej rzetelny i przejrzysty prezentuje sytuację finansową Spółki oraz że zapewnia spójność ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy kapitałowej.

Zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona w 2024 r. i została zastosowana retrospektywnie. Spółka ujawniła korektę dla wszystkich okresów poprzedzających okres raportowy jako korektę bilansu otwarcia każdego zmienionego składnika kapitału (zysków zatrzymanych) w najwcześniejszym prezentowanym okresie, tj. na 31 grudnia 2022 r. Skumulowana korekta za lata poprzedzające 2023 r. została uwzględniona w zyskach zatrzymanych. Poniżej zaprezentowano wpływ zmiany zasad rachunkowości na jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowy rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowity dochód.

Zmiana zasad rachunkowości miała wpływ na jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych została zaprezentowana w linii zysk brutto oraz „zysk / (strata) w udziale netto jednostek spółkontrolowanych”.

W przypadku jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, zmiana zasad rachunkowości została zaprezentowana w jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w linii „zmiany przyjętych zasad rachunkowości”.

W wyniku zastosowania metody praw własności, zyski i straty wynikające z wzajemnych transakcji pomiędzy Spółką a wspólnym przedsięwzięciem są ujmowane w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udział niepowiązanych inwestorów we wspólnym przedsięwzięciu. W związku z powyższym dokonano eliminacji niezrealizowanych zysków z wzajemnych transakcji ze wspólnym przedsięwzięciem w stopniu odpowiadającym udział Spółki w tym przedsięwzięciu.

Spółka ujawnia wpływ na wyniki śródroczne tj. za I, II i III kwartał 2024 r. wraz z uwzględnieniem efektu odroczonego podatku dochodowego:

- wpływ na wynik pierwszego kwartału 2024 r. - 2 mln zł (zysk),
- wpływ na wynik pierwszego półrocza 2024 r. - dodatkowe 44 mln zł (zysk), sumując do 46 mln zł (zysk),
- wpływ na wynik za trzeciego kwartał 2024 r. - dodatkowe 8mln zł (zysk) sumując do 54 mln zł (zysk).

Łączny wpływ za kwartały I-III 2024 r. wyniósł 54 mln zł (zysk), z uwzględnieniem efektu odroczonego podatku dochodowego.

## Zmiana zasad wyceny inwestycji w jednostkach spółkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

	31.12.2023 opublikowane	korekta	31.12.2023 przekształcone	01.01.2023 opublikowane	korekta	01.01.2023 przekształcone
<b>Aktywa</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>						
Wartości niematerialne	182	-	182	4 807	-	4 807
Rzeczowe aktywa trwałe	20 591	-	20 591	41 952	-	41 952
Nieruchomości inwestycyjne	445	-	445	445	-	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, spółkontrolowanych	1 853 828	(301 446)	1 552 382	1 551 065	(228 463)	1 322 602
Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-	542 115	542 115	-	374 469	374 469
Długoterminowe aktywa finansowe	11 115	-	11 115	12 409	-	12 409
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	502 672	-	502 672
Udzielone pożyczki	643 423	-	643 423	26 251	-	26 251
Należności z tytułu leasingu	31 266	-	31 266	38 546	-	38 546
	<b>2 560 850</b>	<b>240 669</b>	<b>2 801 519</b>	<b>2 178 147</b>	<b>146 006</b>	<b>2 324 153</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>						
Zapasy	138 108	-	138 108	119 441	-	119 441
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 967	-	3 967	2 154	-	2 154
Należności z tytułu pozostałych podatków				1 183	-	1 183
Należności handlowe i pozostałe	82 413	-	82 413	69 182	-	69 182
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	64 157	-	64 157
Udzielone pożyczki	104 741	-	104 741	567 908	-	567 908
Pochodne instrumenty finansowe	9 392	-	9 392	-	-	-
Inne aktywa finansowe	3 534	-	3 534	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	101 552	-	101 552	116 073	-	116 073
	<b>443 707</b>	<b>-</b>	<b>443 707</b>	<b>940 098</b>	<b>-</b>	<b>940 098</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 004 557</b>	<b>240 669</b>	<b>3 245 226</b>	<b>3 118 245</b>	<b>146 006</b>	<b>3 264 251</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>						
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał zakładowy	20 635	-	20 635	20 635	-	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	-	704 295	704 295	-	704 295
Fundusz dywidendowy	305 589	-	305 589	296 169	-	296 169
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-
Zaliczka na poczet dywidendy	(50 000)	-	(50 000)	(50 000)	-	(50 000)
Zakumulowany wynik z lat ubiegłych	-	118 266	118 266	-	118 266	118 266
Zysk netto	50 254	76 677	126 931	100 212	-	100 212
	<b>1 030 773</b>	<b>194 943</b>	<b>1 225 716</b>	<b>1 071 311</b>	<b>118 266</b>	<b>1 189 577</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 190 051	-	1 190 051	1 161 537	-	1 161 537
- w tym od jednostek zależnych	120 591	-	120 591	57 576	-	57 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 627	45 726	50 353	12 396	27 740	40 136
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 988	-	2 988	2 737	-	2 737
Zobowiązania z tytułu leasingu	44 895	-	44 895	65 353	-	65 353

## Zmiana zasad wyceny inwestycji w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

	31.12.2023 opublikowane	korekta	31.12.2023 przekształcone	01.01.2023 opublikowane	korekta	01.01.2023 przekształcone
Zobowiązania pozostałe	2 176	-	2 176	4 558	-	4 558
	<b>1 244 737</b>	<b>45 726</b>	<b>1 290 463</b>	<b>1 246 581</b>	<b>27 740</b>	<b>1 274 321</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i obligacje	589 068	-	589 068	606 851	-	606 851
- w tym od jednostek zależnych	22 394	-	22 394	150 913	-	150 913
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	105	-	105	5	-	5
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 220	-	1 220	1 831	-	1 831
Zobowiązania handlowe	36 646	-	36 646	20 137	-	20 137
Otrzymane kaucje i zaliczki	45 302	-	45 302	9 788	-	9 788
Zobowiązania z tytułu leasingu	23 139	-	23 139	30 793	-	30 793
Rezerwy krótkoterminowe	9 273	-	9 273	11 928	-	11 928
Zobowiązania pozostałe	24 294	-	24 294	119 020	-	119 020
	<b>729 047</b>	<b>-</b>	<b>729 047</b>	<b>800 353</b>	<b>-</b>	<b>800 353</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 004 557</b>	<b>240 669</b>	<b>3 245 226</b>	<b>3 118 245</b>	<b>146 006</b>	<b>3 264 251</b>

## Zmiana zasad wyceny inwestycji w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

	01.01.2023- 31.12.2023 opublikowane	korekta	01.01.2023- 31.12.2023 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	132 748	(4 093)	128 655
Koszt własny sprzedaży	(74 228)	449	(73 779)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>58 520</b>	<b>(3 644)</b>	<b>54 876</b>
		-	
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(15 562)	-	(15 562)
Koszty sprzedaży	(12 539)	-	(12 539)
Koszty ogólnego zarządu	(94 284)	-	(94 284)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	230 651	(1 552)	229 099
- odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	47 115	(1 552)	45 563
Pozostałe koszty operacyjne	(9 456)	-	(9 456)
Udział w zyskach / stratach JV - metodą praw własności	-	99 859	99 859
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>157 330</b>	<b>94 663</b>	<b>251 993</b>
Przychody finansowe	226	-	226
Koszty finansowe	(155 298)	-	(155 298)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	14 572	-	14 572
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	24 925	-	24 925
Zysk brutto	41 755	94 663	136 418
		-	
Podatek dochodowy	8 499	(17 986)	(9 487)
<b>Zysk netto</b>	<b>50 254</b>	<b>76 677</b>	<b>126 931</b>
Zysk netto	50 254	76 677	126 931
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	-	412 690 582
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,12	0,19	0,31
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	-	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,12	0,19	0,31

	01.01.2023- 31.12.2023 opublikowane	01.01.2023- 31.12.2023 przekształcone	01.01.2023 przekształ- cone
<b>Zysk netto</b>	<b>50 254</b>	<b>126 932</b>	<b>100 212</b>
Inne całkowite dochody:	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowity dochód</b>	<b>126 931</b>	<b>126 932</b>	<b>100 212</b>



# CZĘŚĆ 3

## Informacje

### o sprawozdaniu

### finansowym Spółki



# 3.1

---

## 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 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.

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

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później. Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za 2024 r.

# 3.2

---

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 31 grudnia 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 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.

## 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 jednostkowego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez

---

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.

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.

## Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

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

## Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

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

# 3.3

## Podstawowe zasady rachunkowości

### Wartości niematerialne

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

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

### Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową za pomocą stawek odpowiadających okresowi ekonomicznej użyteczności składnika aktywów.

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

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

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

### Leasing

#### Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka uznaje kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została

zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, Spółka ujmuje pozostałą kwotę aktualizacji wyceny w wyniku.

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

leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa.

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie

zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31—B.3.34 usuwa się z bilansu, gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę.

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

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

## Spółka jako leasingodawca

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

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

## Subleasing

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

Subleasing Spółka klasyfikuje następująco:

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

do użytkowania z leasingu głównego, a nie bazowego składnika aktywów.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing operacyjny pośredni leasingodawca (Spółka), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie na bieżąco rozpoznaje przychody z subleasingu.

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

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

## Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

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

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

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

- posiada władzę nad danym podmiotem,



- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

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

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych (i stowarzyszonych) są wyceniane zgodnie z MSR 28 metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności, inwestycje są początkowo ujmowane wg kosztu, a następnie korygowane, tak aby ująć udział Spółki w wyniku oraz w zmianach innych całkowitych dochodów jednostki, w której dokonano inwestycji, dotyczących okresu po nabyciu. Dywidendy otrzymane lub należne od jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć wykazywane są jako zmniejszenie wartości bilansowej inwestycji.

Gdy udział Spółki w stratach inwestycji wycenianej metodą praw własności jest równy albo przekracza jej udział w danej jednostce (zawierający wszystkie pozostałe niezabezpieczone należności długoterminowe), Spółka nie ujmuje dalszych strat, chyba że zaciągnęła zobowiązania lub dokonała płatności w imieniu jednostki.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Spółką a jej jednostkami stowarzyszonymi i wspólnymi przedsięwzięciami są eliminowane w stopniu odzwierciedlającym udziały Spółki w tych jednostkach. Niezrealizowane straty również są eliminowane, chyba że transakcja dostarcza dowodu na utratę wartości przenieszonego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości inwestycji wycenianych metodą praw własności zostały zmienione tak, aby były zgodne z zasadami rachunkowości Spółki.

W przypadku udziałów w wspólnym przedsięwzięciu dotyczącym struktury z Galerią Młociny ze względu na nabycie udziałów w ramach transakcji pod wspólną kontrolą, przyjęto początkowe ujęcie według wartości

bilansowych od poprzednika uzyskując tym samym wartości ze skonsolidowanego sprawozdania Grupy kapitałowej Echo Investment S.A.

Spółka prezentuje Udział w zyskach/stratach jednostek współkontrolowanych w działalności operacyjnej, ponieważ uznaje działalność posiadanych jednostek współkontrolowanych za integralną część działalności Grupy i realizacji jej strategii.

## Zapasy

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

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

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

## Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

Jeżeli renegotjacja lub innego rodzaju modyfikacja umownych przepływów pieniężnych generowanych przez składnik aktywów finansowych skutkuje jego wyksięgowaniem zgodnie z MSSF 9, zmodyfikowany instrument traktuje się jako nowy. W przypadku renegotjacji lub innej modyfikacji umownych przepływów pieniężnych generowanych przez dany składnik aktywów, która nie powoduje wyksięgowania, Spółka przeszacowuje wartość bilansową brutto tego składnika aktywów finansowych (tj. kwotę jego zamortyzowanego kosztu przed uwzględnieniem odpisu na straty kredytowe). Przeszacowanie polega na zdyskontowaniu nowych oczekiwanych umownych przepływów pieniężnych (po modyfikacji) przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wynikającą z przeliczenia różnicę ujmuje się jako zysk/stratę w wyniku finansowym. Od tego momentu jednostka ocenia, czy ryzyko kredytowe danego instrumentu finansowego znacząco wzrosło po jego początkowym ujęciu, porównując ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego (na

zmodyfikowanych warunkach) z ryzykiem na moment początkowego ujęcia (na warunkach sprzed modyfikacji).

## Należności

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

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

## Pożyczki udzielone

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

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

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej. Spółka ocenia na każdy dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia rezerwy na oczekiwane straty kredytowe.

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

## Utrata wartości aktywów finansowych ('ECL')

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

### Należności handlowe

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

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

a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

### Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

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

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

## Umowy gwarancji finansowych

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych.

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

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

### Gwarancje dobrego wykonania

Gwarancje dobrego wykonania to umowy przewidujące rekompensatę, jeśli druga strona nie wykona zobowiązania umownego. Takie umowy oprócz ryzyka kredytowego przenoszą niefinansowe ryzyko związane z wynikami. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego umowy

gwarancji należytego wykonania umowy wyceniane są według najlepszego szacunku nakładów niezbędnych do rozliczenia umowy na koniec każdego okresu sprawozdawczego okresu, zdyskontowanych do wartości bieżącej. W przypadku, gdy Spółka ma umowne prawo do zwrotu do kontrahenta kwot zapłaconych w celu uregulowania umów gwarancji należytego wykonania umowy, kwoty te będą ujmowane jako aktywa w momencie przeniesienia odszkodowania na beneficjenta gwarancji.

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

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

## Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

## Kapitały własne

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

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki.

## Rezerwy

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

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy. Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Ze względu na wiek pracowników oraz ich rotację potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia wypłaty odpraw emerytalnych zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

## Zobowiązania finansowe

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

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

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

## Transakcje walutowe

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

## Rachunek przepływów pieniężnych

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

## Sprawozdawczość według segmentów

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

## Zysk netto na akcję

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

# 3.4

## Metody ustalania wyniku finansowego

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

### Przychody operacyjne

Kwota przychodów odpowiada wartości wynagrodzenia ustalonego w umowach z klientami z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Zgodnie z MSSF 15 Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Po spełnieniu (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia jednostka ujmuje jako przychód kwotę równą cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. W celu ustalenia ceny transakcyjnej jednostka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które — zgodnie z oczekiwaniem jednostki — będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyreczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie wydania kupującemu nieruchomości. Następuje to na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu

pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat (do 500 zł), większych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Spółka ujmuje w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

### Koszt własny sprzedaży

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

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

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

## Koszty administracyjne związane z realizacją projektów

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

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

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

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

## Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

# 3.5

## Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

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

### Zapasy

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

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

### Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Spółce dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów

leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Spółce przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Spółka musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Spółka dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu — jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

### Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią



projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności, w przypadku istotnych jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2024 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

Spółka posiada inwestycje we wspólne przedsięwzięcia, które ujmuje metodą praw własności. Z punktu widzenia wspólnego przedsięwzięcia wkłady wniesione przez inwestorów na pokrycie wyemitowanych przez jednostki spółkontrolowane udziałów zostały wg MSSF zaklasyfikowane jako zobowiązania finansowe a nie jako instrumenty kapitałowe. W związku z tym Spółka dokonała analizy czy zasadne jest zastosowanie metody praw własności do ujęcia posiadanych w jednostkach spółkontrolowanych udziałów pomimo faktu, iż z punktu widzenia jednostek spółkontrolowanych jako wystawy instrumentu, instrument jest instrumentem zobowiązaniowym. Spółka przeanalizowała zapisy umowne, oceniła cechy charakterystyczne instrumentu, aby określić, który standard jest bardziej odpowiedni do ujmowania inwestycji: MSSF 9 czy MSR 28, gdyż zaklasyfikowanie instrumentu jako zobowiązaniowy z punktu widzenia jednostek spółkontrolowanych, nie oznacza automatycznie, iż również z punktu widzenia inwestora taki instrument stanowi aktywo finansowe w zakresie MSSF9. Spółka skonkludowała, że z uwagi na fakt że instrument zapewnia inwestorowi: i. prawa głosu, ii. udział w zyskach jednostki spółkontrolowanej oraz iii. zmienność zwrotów w okresie trwania inwestycji, zgodnie z typowym zwrotem z akcji zwykłych (tj. proporcjonalne lub podporządkowane prawa do aktywów netto), zastosowanie metody praw własności do inwestycji Spółki w udziały w jednostki spółkontrolowane zgodnie z MSR 28 jest odpowiednie.

## Odroczony podatek dochodowy

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

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

# 3.6

## Zarządzanie ryzykiem finansowym

### Ryzyko cenowe

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

### Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

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

### Ryzyko stóp procentowych - udzielonych pożyczek [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Stan udzielonych pożyczek	474 337	748 164
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	48 613	46 409
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	4 743	7 482
<b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>	<b>4 743</b>	<b>7 482</b>
Podatek dochodowy	901	1 422
<b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>	<b>3 842</b>	<b>6 060</b>

Spółka udzieliła pożyczek w PLN, w których oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR powiększony o marżę. Gdyby na 31 grudnia 2024 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy

od obowiązującego o 1 punkt procentowy wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy 3 842 tys. zł z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek w PLN.

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

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 416 240	1 483 686
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	(147 468)	(134 828)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / ( spadku) stóp procentowych	14 162	14 837
<b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>	<b>14 162</b>	<b>14 837</b>
Podatek dochodowy	2 691	2 819
<b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>	<b>11 471</b>	<b>12 018</b>

## Ryzyko stóp procentowych - środków pieniężnych [tys. PLN]

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Stan środków pieniężnych	67 149	110 944
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	2 854	1 589
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	671	1 109
<b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>	<b>671</b>	<b>1 109</b>
Podatek dochodowy	128	211
<b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>	<b>543</b>	<b>898</b>

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

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Stan zobowiązań z tytułu kredytów	156 010	152 448
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów	(7 528)	(7 957)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów z uwzględnieniem wzrostu / ( spadku) stóp procentowych	1 560	1 524
<b>Wpływ na wynik brutto okresu razem</b>	<b>1 560</b>	<b>1 524</b>
Podatek dochodowy	296	290
<b>Wpływ na wynik netto okresu razem</b>	<b>1 264</b>	<b>1 234</b>

# Ryzyko walutowe

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

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

## Ryzyko walutowe - pożyczek [tys. EUR]

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek	21 194	142 332
Szacowana zmiana kursu walut	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Szacowane przychody / koszty z tyt. zmiany kursu walut	212	1 423
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>212</b>	<b>1 423</b>
Podatek dochodowy	40	270
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>171</b>	<b>1 152</b>

## Ryzyko walutowe - obligacji [tys. EUR]

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na 31.12.2024 r.	Na 31.12.2023 r.
Stan zobowiązań z tytułu obligacji	183 739	227 618
Szacowana zmiana kursu walut	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Szacowane przychody / koszty z tyt. zmiany kursu walut	1 837	2 276
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>1 837</b>	<b>2 276</b>
Podatek dochodowy	349	432
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>1 487</b>	<b>1 843</b>

## Ryzyko kredytowe

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

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

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

Na 31 grudnia 2024 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług, stosując macierz rezerw opracowaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale typy przychodów ze sprzedaży. Wskaźniki strat kredytowych zostały skalkulowane w oparciu o model bazujący na historycznych spłatach należności w poszczególnych grupach przeterminowania. Poniższa tabela prezentuje dane na temat ekspozycji oraz wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe.

### Odpis na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,52%	52 096	265
01-30	0,49%	1 278	7
31-90	12,45%	292	11
91-360	22,25%	98	23
>361	87,55%	2 859	2 794

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

Okres	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	0,54%	29 463	202
01-30	0,39%	6 142	71
31-90	9,70%	1 654	368
91-360	20,86%	921	860
>361	93,82%	3 052	2 863

Na 31 grudnia 2024 r. Spółka posiada 473 984 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 1 według MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 1 w wysokości 1 614 tys. zł (na 31 grudnia 2023 r. 2 097 tys. zł). Dodatkowo na 31 grudnia 2024 r. Spółka posiada 8 914 tys. zł brutto udzielonych pożyczek, które zostały zaklasyfikowane do koszyka 3. W wyniku przeprowadzonej analizy oczekiwanych strat kredytowych, Spółka rozpoznała odpisy dotyczące pożyczek w koszyku 3 w wysokości 8 914 tys. zł (na 31 grudnia 2023 r. 16 085 tys. zł).

### Instytucje finansowe, z których korzystna Spółka posiadają ratingi zewnętrzne na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

rating wg Fitch Issuer Default Ratings	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych
A	38 497
BB+	431
BB-	-
BBB	266
BBB-	55 299
BBB+	985
	<b>95 479</b>

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

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

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

rating wg Fitch Issuer Default Ratings	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych
A	34 858
BB+	329
BB-	88
BBB	-
BBB-	69 812
BBB+	-
	<b>105 086</b>

## Ryzyko utraty płynności

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

Zdaniem Zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili

skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki oraz rozliczanych w kwocie netto instrumentów pochodnych, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, należności handlowe i zobowiązania handlowe. Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. i na 31 grudnia 2023 r.:

## Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Okres	Gwarancje	Obligacje	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Leasing	Kredyty	Pożyczki	Pochodne instrumenty finansowe
Do 1 roku	2 632 772	307 412	120 601	23 441	162 917	25 470	-
1 roku do 3 lat	-	620 460	-	18 306	-	175 352	-
3 roku do 5 lat	-	916 696	-	18 395	-	-	-
Powyżej 5 lat	-	-	-	13 417	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 632 772</b>	<b>1 844 568</b>	<b>120 601</b>	<b>73 559</b>	<b>162 917</b>	<b>200 822</b>	<b>-</b>

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

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

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. była zgodna z celami Spółki.

# 3.7

## Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

### Wskaźniki zadłużenia [tys. PLN]

	Nota	Na 31.12.2024	Na 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	19	1 740 000	1 779 119
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	70 438	68 034
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	(95 479)	(105 086)
Zadłużenie netto		1 714 959	1 742 067
Kapitał własny razem		1 227 581	1 030 773
Kapitał ogółem		2 942 540	2 772 840
Wskaźnik zadłużenia		58,28%	62,83%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2024 r. i na 31 grudnia 2023 r. była zgodna z celami Spółki.



# 3.8

## Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

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

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

### Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w 2024 r. [tys. PLN]

Przedmiot umowy	Kontrahent — inwestor	Wartość transakcji
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji	Archicom Perth Sp. z o.o.	14 280
Umowa o generalną realizację inwestycji	R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	10 560
Umowa współpracy strategicznej	Archicom S.A.	9 254
Umowa Development Support Agreement	Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	8 788
Umowa Development Support Agreement	R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	7 500
Umowa Development Management Agreement	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	5 866
Umowa o nadzór nad pracami wykończeniowymi	City Space Managment Sp. z o.o.	4 766
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt 139-"Grupa Echo" Sp. K.	3 954
Umowa Development Management Agreement	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	3 923
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji	Archicom Lofty Platinum1 Sp. z o.o.	3 422
Umowa Development Management Agreement	R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	3 421
Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości	React - Dagnall Sp. z o.o. - S.K.A.	3 359
Umowa Development Management Agreement	PIMECH INVEST Sp. z o.o.	2 999
Umowa Development Management Agreement	Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	2 730
Usługa ramowa (praw, finans, rekomercjalizacji)	Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o. o. Sp.K.	2 530
Umowa Development Support Agreement	Elektrownia RE Sp. z o.o.	2 528
Usługi zarządzania nieruchomościami	Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o. o. Sp.K.	2 293
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Echo Arena Sp. z o.o.	2 226
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Elektrownia RE Sp. z o.o.	1 959
Umowa Development Management Agreement	Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	1 883
Umowa pośrednictwa w zakupie nieruchomości	Woloska Development Capital Prosta S.A.	1 703
Umowa Development Support Agreement	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	1 410
Umowa przelewu praw i obowiązków oraz rozliczenie poniesionych kosztów	Sge Propco 7 societe a responsabilite limitee	1 283
Umowa Development Support Agreement	Sge Propco 7 societe a responsabilite limitee	1 015

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

## Transakcje z podmiotami powiązаныmi na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	85 928	45 145	193 017	9 190	180 204
- handlowe	85 928	45 145	30 847	276	12 454
- pożyczki	-	-	162 170	8 914	167 750
- obligacje	-	-	-	-	-
- zaliczki	-	-	-	-	-
Jednostki współkontrolowane	50 683	385	332 972	2 307	1 905
- handlowe	50 683	385	20 805	2 307	1 905
- pożyczki	-	-	312 167	-	-
Właściciele	-	18 165	-	-	-
- handlowe	-	18 165	-	-	-
Zarząd Spółki	-	-	-	-	21 308
- handlowe	-	-	-	-	-
- program motywacyjny	-	-	-	-	21 308
<b>Razem</b>	<b>136 611</b>	<b>63 695</b>	<b>525 989</b>	<b>11 497</b>	<b>203 417</b>

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązаныmi na 31 grudnia 2024 r. jego wartość wyniosła 11 497 tys. zł.

## 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
- obligacje	-	-	3 150	-	-
- zaliczki	-	-	-	-	-
- rezerwa z tyt. bonusu opartego na akcjach	-	-	-	-	-
Jednostki współkontrolowane	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
- handlowe	-	-	-	-	-
- program motywacyjny	-	-	-	-	14 769
<b>Razem</b>	<b>100 570</b>	<b>47 946</b>	<b>786 081</b>	<b>19 003</b>	<b>170 760</b>

# 3.9

## Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

### Całkowity wykup obligacji

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	K	PLECHPS00324	10.01.2025	50 000 mln zł

Spółka Echo Investment S.A. wykupiła zgodnie z terminem wykupu 10 stycznia 2025 r obligacje serii K o wartości nominalnej 50 000 000,00 zł (PLECHPS00324).

### Zawiadomienie w trybie art 19 rozporządzenia MAR

Spółka Echo Investment otrzymała zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza, spółki Lisala sp. z o.o., otrzymanego w trybie art. 19 Rozporządzenia MAR w którym Spółka została poinformowana, iż w dniu

23 stycznia 2025 r. zostały zwolnione i wygasły zabezpieczenia, w tym zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na 272.375.784 akcjach zwykłych na okaziciela będących w posiadaniu spółki Lisala sp. z o.o

# 3.10

# Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

## Wynagrodzenie Zarządu wyплаcone w danym roku [PLN]

	2024					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	1 290 385	411 518	3 281 135	50 543	5 033 581	1 363 506	437 495	3 471 149	46 131	5 318 281
Maciej Drozd	495 697	193 481	1 445 015	55 343	2 189 536	508 386	219 260	1 560 049	50 931	2 338 621
Artur Langner	258 000	191 040	925 080	7 310	1 381 430	240 000	172 920	861 840	5 962	1 280 722
Rafał Mazurczak	355 500	225 522	1 092 090	16 449	1 689 561	306 000	255 952	1 059 693	14 424	1 636 069
Małgorzata Turek	325 800	214 200	1 234 000	6 710	1 780 710	306 000	223 380	958 820	6 562	1 494 762
<b>Razem</b>	<b>2 725 382</b>	<b>1 235 761</b>	<b>7 977 320</b>	<b>136 355</b>	<b>12 074 818</b>	<b>2 723 888</b>	<b>1 309 007</b>	<b>7 911 551</b>	<b>124 010</b>	<b>12 068 455</b>
<b>Razem w roku</b>	<b>2 725 382</b>	<b>1 235 761</b>	<b>7 977 320</b>	<b>136 355</b>	<b>12 074 818</b>	<b>2 723 888</b>	<b>1 309 007</b>	<b>7 911 551</b>	<b>124 010</b>	<b>12 068 455</b>

## 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.

W Echo program dot. premii LTI został przedłużony do końca 2026 wobec Macieja Drozda i Nicklasa Lindberga (złożyli stosowne oświadczenia do Spółki i spółka wyraziła zgodę — zgodnie z postanowieniami programu). W takim

## 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

przypadku maksymalna wysokość premii długoterminowej wyniesie 125% 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.

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% 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 31 grudnia 2024 r. Spółka rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 21 308 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych o cenę akcji. Zmiana wysokości rezerwy w 2024 r. wpłynęła na zmniejszenie wyniku finansowego Spółki w kwocie 6 539 tys. zł brutto. Kwoty te nie są uwzględnione w powyższej tabeli.

## Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

W 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.

## Wynagrodzenia Rady Nadzorczej wypłacone w danym roku [PLN]

	2024			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	240 000	-	-	240 000	-	-
Tibor Veres	84 000	-	-	84 000	-	-
Margaret Dezse	180 000	-	-	180 000	-	-
Maciej Dyjas	60 000	-	-	60 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	180 000	-	-	180 000	-	-
Péter Kocsis	60 000	-	-	60 000	-	-
Bence Sass	60 000	-	-	60 000	-	-
Nebil Senman	60 000	-	-	60 000	-	-
<b>Razem</b>	<b>924 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>924 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# 3.11

## Umowy z firmą audytorską

Do badania jednostkowych sprawozdań finansowych Echo Investment oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Echo Investment w latach 2024-2025 Rada Nadzorcza Spółki, po rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała Pricewaterhousecoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod nr 144. Umowa z audytorem została zawarta przez Zarząd, na podstawie upoważnienia od Rady Nadzorczej.

Zarząd Echo Investment S.A. informuje, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego został dokonany zgodnie z przepisami polskiego prawa, w tym na podstawie obowiązującej polityki i procedury wyboru i firmy audytorskiej uchwalonej przez Komitet Audytu w dniu 15 września 2022 r.

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

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

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

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

Tytuł	Kwota [PLN]
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r.	200 000
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r.	110 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r.	765 000
Badanie skonsolidowanego oświadczenia o zrównoważonym rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2024 rok	200 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń za 2024 r.	35 000
<b>Razem</b>	<b>1 305 000</b>

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**  
Główna Księgową

Kielce, 26 marca 2025 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym



# CZĘŚĆ 4

## Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za 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 oraz jej wynik finansowy.

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

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

Kielce, 26 marca 2025 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym

# Kontakt

Projekt layoutu i skład:  
Damian Chomątkowski  
[be.net/chomatowski](http://be.net/chomatowski)

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



**ECHO**  
investment