

# 2024

## Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Echo Investment



 Fuzja, Łódź

**ECHO**  
investment

# Spis treści

<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2024 r.</b>	<b>5</b>
---	----------

<b>CZĘŚĆ 1</b>	<b>6</b>
----------------	----------

1.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
1.2 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
1.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
1.4 Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	11
1.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12

<b>CZĘŚĆ 2</b>	<b>14</b>
----------------	-----------

<b>Informacje ogólne, podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego i inne informacje objaśniające</b>	<b>14</b>
---	-----------

2.1 Informacje ogólne - opis działalności	15
2.2 Informacje o sprawozdaniu finansowym	16
2.3 Grupa Kapitałowa Echo Investment	17
2.4 Podstawowe zasady rachunkowości	25
2.5 Metody ustalania wyniku finansowego	36
2.6 Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.	41
2.7 Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane	42

<b>CZĘŚĆ 3</b>	<b>44</b>
----------------	-----------

<b>Noty objaśniające</b>	<b>44</b>
--------------------------	-----------

<b>Noty objaśniające do skonsolidowanego rachunku zysków i strat</b>	<b>45</b>
--	-----------

NOTA 1 Przychody ze sprzedaży	45
NOTA 2 Koszt własny sprzedaży	55
NOTA 3 Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	56
NOTA 4 Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat	56
NOTA 5 Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	57
NOTA 6 Pozostałe przychody operacyjne	58
NOTA 7 Pozostałe koszty operacyjne	58
NOTA 8 Przychody finansowe	59
NOTA 9 Koszty finansowe	60
NOTA 10 Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	60
NOTA 11 Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej 64**

NOTA 13 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	64
NOTA 14 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie	65
NOTA 15 Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży	66
NOTA 16 Zmiany wartości niematerialnych	68
NOTA 17 Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych	70
NOTA 18 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	72
NOTA 19 Aktywa finansowe	83
NOTA 20 Zapasy	84
NOTA 21 Należności krótkoterminowe	86
NOTA 22 Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności krótkoterminowych	87
NOTA 23 Należności handlowe i pozostałe (brutto) — z podziałem na należności niespłacone w okresie	88
NOTA 24 Pochodne instrumenty finansowe	89
NOTA 25 Środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe	90
NOTA 26 Kapitał zakładowy	91
NOTA 27 Kapitał zapasowy	92
NOTA 28 Udziały niekontrolujące	93
NOTA 29 Wartość księgowa i zysk (strata) na jedną akcję	94
NOTA 30 Kredyty, pożyczki i obligacje	95
NOTA 31 Leasing	100
NOTA 32 Zmiana stanu rezerw	103
NOTA 33 Zobowiązania handlowe i pozostałe	104
NOTA 34 Informacje o instrumentach finansowych	106
NOTA 35 Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach	108

**Noty objaśniające do segmentów operacyjnych 109**

NOTA 36 Noty dotyczące segmentów działalności	109
---	-----

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych 112**

NOTA 37 Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej	112
NOTA 38 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	113

**Pozostałe noty objaśniające 115**

NOTA 39 Zmiany MSR — przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy	115
NOTA 40 Pozycje pozabilansowe	116
NOTA 41 Zmiany w strukturze gwarancji i poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment	117
NOTA 42 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	119
NOTA 43 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	120
NOTA 44 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	122
NOTA 45 Umowy z firmą audytorską	125

<b>CZĘŚĆ 4</b>	<b>126</b>
<b>Informacje objaśniające do not</b>	<b>126</b>
<b>4.1 Informacje objaśniające do znaczących szacunków i osądów Zarządu Grupy</b>	<b>127</b>
<u>Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy</u>	<u>128</u>
<b>4.2 Informacje objaśniające do zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałowym</b>	<b>139</b>
<u>Zarządzanie ryzykiem finansowym</u>	<u>140</u>
<u>Zarządzanie ryzykiem kapitałowym</u>	<u>148</u>
<b>CZĘŚĆ 5</b>	<b>149</b>
<b>Oświadczenie Zarządu</b>	<b>149</b>
<u>Kontakt</u>	<u>151</u>



# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment za 2024 r.





# CZĘŚĆ 1



# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	1	1 083 405	1 573 293
Koszt własny sprzedaży	2	(718 167)	(1 085 831)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>365 238</b>	<b>487 462</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	3	(4 530)	(75 920)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	2	(82 883)	(61 891)
Koszty sprzedaży	2	(80 631)	(49 412)
Koszty ogólnego zarządu	2	(97 961)	(105 983)
Pozostałe przychody operacyjne	6	26 795	12 846
Pozostałe koszty operacyjne	7	(15 926)	(26 407)
<b>Zysk operacyjny</b>		<b>110 102</b>	<b>180 695</b>
Przychody finansowe	8	52 642	18 750
Koszty finansowe	9	(229 535)	(187 122)
Zysk z tytułu pochodnych instrumentów	24	327	403
Zysk z tytułu różnic kursowych	10	21 070	68 232
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	129 017	97 363
<b>Zysk brutto</b>		<b>83 623</b>	<b>178 321</b>
Podatek dochodowy	12	(68 000)	(60 458)
- część bieżąca		(97 712)	(66 808)
- część odroczone	11	29 712	6 350
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>		<b>15 623</b>	<b>117 863</b>
Zysk (strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej		(14 175)	67 428
Zysk udziałowców niekontrolujących		29 798	50 435
Zysk (strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej		(14 175)	67 428
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych		412 691	412 691
Podstawowy/a zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		(0,03)	0,16
Rozwodniony/a zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		(0,03)	0,16

## 1.2

# Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023 dane prze- kształcone	Stan na 1.01.2023 dane prze- kształcone
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	16	81 579	76 365	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	17	74 497	56 489	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	13	1 493 493	1 144 456	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	14	519 218	583 506	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	18	876 309	642 468	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	19	483 780	267 757	326 675
Należności z tytułu leasingu	21	5 070	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	24	-	-	26 251
Pozostałe aktywa		167	1 655	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	151 928	112 993	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę		83 930	63 063	21 359
		<b>3 769 971</b>	<b>2 948 752</b>	<b>2 661 932</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	20	2 161 728	1 553 824	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego		21 437	15 199	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	21	81 738	80 801	81 762
Należności handlowe i pozostałe	21	252 221	291 400	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	1 674	38 392	15 327
Pochodne instrumenty finansowe	24	-	11 065	366
Inne aktywa finansowe	25	117 912	59 730	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	366 205	813 836	941 997
		<b>3 002 915</b>	<b>2 864 247</b>	<b>3 069 753</b>
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	15	-	148 839	355 327
		<b>3 002 915</b>	<b>3 013 086</b>	<b>3 425 080</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>6 772 886</b>	<b>5 961 838</b>	<b>6 087 012</b>



# Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023 dane prze- kształcone	Stan na 1.01.2023 dane prze- kształcone
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	26	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	27	1 057 735	1 057 378	1 044 798
Zyski zatrzymane		596 814	611 346	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		300	694	1 008
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 675 484</b>	<b>1 690 053</b>	<b>1 643 778</b>
Kapitały udziałowców niekontrolujących	28	336 698	338 036	162 534
		<b>2 012 182</b>	<b>2 028 089</b>	<b>1 806 312</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i obligacje	30	2 268 961	1 708 807	1 609 032
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	30	-	52 006	20 230
Pochodne instrumenty finansowe	24,33	554	331	-
Rezerwy długoterminowe	32	8 304	9 283	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	163 377	154 154	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	31,33	171 610	142 037	138 837
Zobowiązania pozostałe	33	85 736	101 570	68 200
		<b>2 698 542</b>	<b>2 168 188</b>	<b>1 982 306</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i obligacje	30	714 387	900 598	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	30	-	2 116	122 264
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji		-	-	51 478
Pochodne instrumenty finansowe	24,33	-	441	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		11 985	4 812	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	33	65 676	12 368	147 176
Zobowiązania handlowe	33	158 121	113 965	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	33	-	6 986	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	31,33	90 428	72 097	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	32	28 327	31 339	51 238
Zobowiązania pozostałe	33	152 975	162 409	238 348
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1	840 263	457 377	613 679
		<b>2 062 162</b>	<b>1 764 508</b>	<b>2 253 385</b>
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	15	-	1 053	45 009
		<b>2 062 162</b>	<b>1 765 561</b>	<b>2 298 394</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>6 772 886</b>	<b>5 961 838</b>	<b>6 087 012</b>

# 1.3

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

### Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
<b>Zysk za rok obrotowy</b>	<b>15 623</b>	<b>117 863</b>
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	-	733
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(394)	(314)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(394)</b>	<b>419</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>15 229</b>	<b>118 282</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(14 569)	67 847
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	29 798	50 435

## 1.4

# Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

## Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przy- pisany ak- cjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
<b>za okres 1.01.2024 - 31.12.2024</b>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 057 378</b>	<b>611 346</b>	<b>694</b>	<b>1 690 053</b>	<b>338 036</b>	<b>2 028 089</b>
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	(14 175)	-	(14 175)	29 798	15 623
Inne całkowite dochody	-	-	-	(394)	(394)	-	(394)
<b>Całkowite dochody netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14 175)</b>	<b>(394)</b>	<b>(14 569)</b>	<b>29 798</b>	<b>15 229</b>
Zaliczki na poczet dywidendy	-	-	-	-	-	(21 416)	(21 416)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
<b>Transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(31 136)</b>	<b>(31 136)</b>
<b>Podział wyniku z lat ubiegłych</b>	<b>-</b>	<b>357</b>	<b>(357)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 057 735</b>	<b>596 814</b>	<b>300</b>	<b>1 675 484</b>	<b>336 698</b>	<b>2 012 182</b>
<b>za okres 1.01.2023 - 31.12.2023</b>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 044 798</b>	<b>577 337</b>	<b>1 008</b>	<b>1 643 778</b>	<b>162 534</b>	<b>1 806 312</b>
Zysk netto danego okresu	-	-	67 428	-	67 428	50 435	117 863
Inne całkowite dochody	-	-	733	(314)	419	-	419
<b>Całkowite dochody netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68 161</b>	<b>(314)</b>	<b>67 847</b>	<b>50 435</b>	<b>118 282</b>
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	69 220	-	69 220	143 052	212 272
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(6 986)	(6 986)
Dywidenda wypłacona	-	(40 792)	(50 000)	-	(90 792)	(10 999)	(101 791)
<b>Transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>(40 792)</b>	<b>19 220</b>	<b>-</b>	<b>(21 572)</b>	<b>125 067</b>	<b>103 495</b>
<b>Podział wyniku z lat ubiegłych</b>	<b>-</b>	<b>53 372</b>	<b>(53 372)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 635</b>	<b>1 057 378</b>	<b>611 346</b>	<b>694</b>	<b>1 690 053</b>	<b>338 036</b>	<b>2 028 089</b>

1.5

# Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>			
<b>I. Zysk brutto</b>		<b>83 623</b>	<b>178 321</b>
<b>II. Korekty razem</b>			
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(129 017)	(97 363)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	2	15 786	14 170
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(21 006)	(69 906)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		182 636	170 606
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych		4 530	75 920
Strata z działalności inwestycyjnej		3 311	2 901
Zmiana stanu rezerw		(3 992)	(15 972)
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych		(550)	(71)
		<b>51 698</b>	<b>80 285</b>
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>			
Zmiana stanu zapasów		(570 852)	13 809
Zmiana stanu należności		(57 352)	(118 578)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38	483 929	(364 362)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych		(58 181)	29 185
		<b>(202 456)</b>	<b>(439 946)</b>
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>			
		<b>(67 135)</b>	<b>(181 340)</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(96 777)	(93 444)
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>			
		<b>(163 912)</b>	<b>(274 784)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>			
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		1 689	201
Zbycie inwestycji w nieruchomości		144 693	176 470
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami		87 901	9 412



# Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Odsetki z tytułu leasingu		353	-
Spłata należności z tytułu leasingu		544	-
Zbycie inwestycji		4	-
		<b>235 184</b>	<b>186 083</b>
<b>II. Wydatki</b>			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(22 495)	(8 034)
Inwestycje w nieruchomości		(253 658)	(197 670)
Udzielone pożyczki		(221 887)	(47 588)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach		-	(34 113)
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach		(100 196)	(5 629)
		<b>(598 236)</b>	<b>(293 034)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>		<b>(363 052)</b>	<b>(106 951)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>			
Kredyty i pożyczki	30	237 773	219 376
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30	855 120	559 714
Wykup akcji przez udziałowców niekontrolujących (akcje Archicom S.A.)		-	217 065
		<b>1 092 893</b>	<b>996 155</b>
<b>II. Wydatki</b>			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	27	(38 123)	(192 583)
Spłaty kredytów i pożyczek	30	(116 809)	(54 684)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	30	(594 610)	(289 264)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		(48 258)	(42 108)
Odsetki zapłacone		(214 880)	(163 942)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A. przeprowadzoną w poprzednim roku		(880)	-
		<b>(1 013 560)</b>	<b>(742 581)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>79 333</b>	<b>253 574</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>		<b>(447 631)</b>	<b>(128 161)</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>(447 631)</b>	<b>(128 161)</b>
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>813 836</b>	<b>941 997</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>		<b>366 205</b>	<b>813 836</b>

# CZĘŚĆ 2

Informacje ogólne,  
podstawy sporządzenia  
sprawozdania  
finansowego i inne  
informacje objaśniające



# 2.1

## Informacje ogólne - opis działalności

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

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

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIGNieruchomości.

Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Polska. Jednostką dominującą wobec Echo Investment spółka akcyjna jest Lisala Sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Informacje na temat Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej za 2024 r. w części 1 „Podstawowe informacje o Spółce i Grupie”.

# 2.2

---

## Informacje o sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment 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. Ze względu na przekształcenie danych opisanych w nocie 39 zaprezentowano także okres 1 stycznia 2023 r.

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

### Oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

### Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. zostało zatwierdzone do publikacji 26 marca 2024 r.

### 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.



# 2.3

## Grupa Kapitałowa Echo Investment

### Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2024 r. wchodziło 151 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2024 r. posiadało 74,04% akcji uprawniających do

76,53% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach tj.: w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domów studenckich, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie, projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie czy projekt mieszkań na sprzedaż Browarna we Wrocławiu.

### Jednostki zależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
1	Avatar - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
2	Cinema Asset Manager - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
3	City Space - GP Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
4	City Space Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
5	Dagnall Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
6	Dellia Investments - Projekt Echo - 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
7	DKR Echo Investment Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
8	Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
9	Echo - Advisory Services Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
10	Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
11	Echo - Aurus Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
12	Echo Investment Project 1 S.R.L.	Brasov	100%	Echo - Aurus Sp. z o.o.

## Jednostki zależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
13	Echo Investment Project Management S.R.L.	Brasov	100%	Echo Investment S.A.
14	Echo - Property Poznań 1 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
15	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
16	Elektrownia RE Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
17	Face2Face - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
18	Fianar Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
19	Galaxy - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
20	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Fianar Investments Sp. z o.o.
21	Galeria Tarnów - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
22	GRO Nieruchomości Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
23	Grupa Echo Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
24	Malta Office Park - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
25	Metropolis - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
26	Midpoint 71 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
27	Opolska Business Park — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Pudsey Sp. z o.o.
28	Park Rozwoju III— Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
29	PHS - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
30	PPR - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
31	Projekt 16 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
32	Projekt 17 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
33	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
34	Projekt 144 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Echo - Arena Sp. z o.o.
35	Projekt Beethovena - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
36	Projekt Echo - 99 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
37	Projekt Echo - 108 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
38	Projekt Echo - 111 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
39	Projekt Echo - 115 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
40	Projekt Echo - 120 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
41	Projekt Echo - 123 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
42	Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.k.
43	Projekt Echo - 130 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
44	Projekt Echo - 140 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
45	Projekt Echo - 142 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
46	Projekt Echo - 143 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
47	Projekt Echo - 144 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
48	Projekt Echo - 145 Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
49	Projekt Naramowice - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
50	Projekt Saska Sp. z o.o.	Kielce	95%	Echo Investment S.A.
51	Pudsey Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
52	Q22 - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
53	React - Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
54	Rondo 1 City Space - GP Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	City Space Management Sp. z o.o.
55	RPGZ IX Sp. z o.o.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
56	Sagittarius - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	100%	Pudsey Sp. z o.o.
57	Seaford Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.

## Jednostki zależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
58	Selmer Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
59	Selmer Investments Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
60	Strood Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
61	Symetris - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
62	Swanage Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
63	Taśmowa - Projekt Echo - 116 Sp. z o.o. S.K.A.	Kielce	100%	Echo Investment S.A.
64	Villea Investments Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
65	Wołoska Development Capital Prosta S.A.	Warszawa	100%	Echo Investment S.A.
66	Service Hub Sp. z o.o.	Kielce	87,02%	Echo Investment S.A.
67	Service Hub Commercial - Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	87,02%	Service Hub Sp. z o.o.
68	Archicom Asset Management Sp. z o.o.	Wrocław	87,02%	Service Hub Sp. z o.o.
69	12 - Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
70	AD Management Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
71	Altona Investments Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.
72	Archicom Advisory Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
73	Archicom Bowen Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.
74	Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
75	Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
76	Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
77	Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
78	Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
79	Archicom Łódź 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
80	Archicom Fin Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
81	Archicom Gdańsk Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
82	Archicom Gosford Investments Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
83	Archicom Investment Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
84	Archicom Jagodno 5 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
85	Archicom Jagodno Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
86	Archicom Jagodno Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
87	Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
88	Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
89	Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
90	Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
91	Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Holding Sp. z o.o.
92	Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
93	Archicom Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
94	Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
95	Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
96	Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
97	Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
98	Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
99	Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
100	Archicom Nieruchomości 10 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
101	Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
102	Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.

## Jednostki zależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
103	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
104	Archicom Nieruchomości 17 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.
105	Archicom Nieruchomości 18 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
106	Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
107	Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
108	Archicom Nieruchomości JN1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Altona Investments Sp. z o.o.
109	Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
110	Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
111	Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
112	Archicom Nowy Mokatów Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
113	Archicom Perth Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
114	Archicom Potton Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
115	Archicom Poznań Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
116	Archicom Projekt 127 Sp.z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
117	Archicom Projekt 136 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
118	Archicom Projekt 136 Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
119	Archicom Projekt 139 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
120	Archicom Residential Sp. z o. o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
121	Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
122	Archicom RW Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
123	Archicom S.A.	Wrocław	74,04%	DKR Echo Investment Sp. z o.o./Echo Investment S.A.
124	Archicom Sales Services Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
125	Archicom Senja 2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Browary Warszawskie Sp. z o.o. Sp.k.
126	Archicom Services Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
127	Archicom Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
128	Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
129	Archicom Sp. z o.o. Śląsk Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
130	Archicom Stąbłowice Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom Residential 2 Sp. z o.o.
131	Archicom Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
132	Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
133	Archicom Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
134	Archicom Wrocław 3 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
135	Archicom Wrocław 4 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
136	Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
137	EASS5003 Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
138	Galeria Nova - Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
139	Haibisukasu Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
140	Himawari Investment Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
141	Karensansui Warsaw Investment Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
142	Keshi Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
143	Mioga Investment Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
144	Pl6 Inowrocławska Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
145	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
146	Rentierresidence Sp. z o.o.	Kraków	74,04%	Archicom S.A.
147	Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.



## Jednostki zależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka dominująca
148	Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
149	Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	AD Management Sp. z o.o.
150	TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Wrocław	74,04%	Archicom S.A.
151	ZAM Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Wrocław	74,04%	Archicom Perth Sp. z o.o.

## Jednostki współzależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
<b>Galeria Młociny</b>				
1	Berea Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Rosehill Investments Sp. z o.o.
2	Rosehill Investments Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
<b>Towarowa 22</b>				
3	Projekt Echo - 138 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
4	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Strood Sp. z o.o.
5	T22 Budynek B Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Strood Sp. z o.o.
<b>Resi4Rent</b>				
6	Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
7	Hotel Kraków Młyńska Sp. z o.o.	Kraków	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
8	Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	Kraków	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
9	Hotel Kraków Zabłocie Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
10	Hotel Poznań Dmowskiego Sp. z o.o.	Poznań	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
11	Hotel Warszawa Wołoska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
12	Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
13	Hotel Wrocław Grabiszewska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
14	M2 Biuro Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
15	M2 Hotel Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
16	Pimech Invest Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
17	R4R Gdańsk Kołobrzewska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
18	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
19	R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
20	R4R Kraków JP II Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
21	R4R Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
22	R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
23	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
24	R4R Poland Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Echo Investment S.A.
25	R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
26	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
27	R4R RE Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
28	R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
29	R4R RE Wave 4 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
30	R4R SPV 10 Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.

## Jednostki współzależne

LP	Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
31	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
32	R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
33	R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
34	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
35	R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
36	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
37	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
38	R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
39	R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	Warszawa	30%	R4R Poland Sp. z o.o.
<b>Resi Archicom</b>				
40	Projekt Browarna Sp. z o.o.	Wrocław	55%	Archicom S.A.
<b>Student Space</b>				
41	SGE JVco SARL	Luxemburg	30%	Echo Investment S.A./ SGE Poland Holdco S.a.r.l.
42	SGE Operating company Sp. z o.o.	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
43	SGE Propco 1 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
44	SGE Propco 1 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
45	SGE Propco 2 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
46	SGE Propco 2 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
47	SGE Propco 3 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
48	SGE Propco 3 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
49	SGE Propco 4 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
50	SGE Propco 4 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
51	SGE Propco 5 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
52	SGE Propco 5 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
53	SGE Propco 6 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
54	SGE Propco 6 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
55	SGE Propco 7 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
56	SGE Propco 8 SARL	Luxemburg	30%	SGE JVco SARL
57	SGE Propco 7 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL
58	SGE Propco 8 SARL Sp. z o.o. Oddział w Polsce	Warszawa	30%	SGE JVco SARL

# Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej w 2024 r.

## Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	30.01.2024	10 000
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	8.02.2024	10 000
EASS5003 Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	14.02.2024	5 000
Wołoska Development Capital Prosta S.A.	Zakup akcji w spółce przez Echo Investment S.A.	27.03.2024	5 000
Keshi Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	1.07.2024	5 000
Rentierresidence Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	29.11.2024	5 000
Haibusukasu Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	16.12.2024	5 000

## Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Consulting Sp. z o.o.	Połączenie z Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	9.01.2024	14 445 050
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	7.02.2024	50 000
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	12.02.2024	283 000
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	12.02.2024	278 000
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	29.02.2024	4 800 000
Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów 45% w spółce przez Archicom S.A. na rzecz Rank Progress S.A.	7.03.2024	10 000
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	18.03.2024	136 940
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	14.06.2024	306 000
Projekt Echo — 116 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	460 000
Projekt Echo — 121 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	150 000
Projekt Echo — 135 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	150 000
Stranraer Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	5 000
Princess Investment Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	4 000 000
Cornwall Investments Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	5 000
Projekt Echo — 122 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	778 000
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.k.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	14.08.2024	9 305 000
Archicom Nowy Mokotów Sp. z o.o. Sp.k.	Przejęcie spółki przez Archicom Łódź 1 Sp. z o.o.	22.11.2024	1 250 000
Archicom Łódź Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Archicom Senja Sp. z o.o.	21.12.2024	10 000

# Nabycie Wołoska Development Capital prosta S.A.

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

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

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

## Nabyte Aktywa

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

# 2.4

## Podstawowe zasady rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

### Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w podstawowej walucie środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji lub wyceny, kiedy pozycje podlegają przeszacowaniu. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym, z wyjątkiem zysków i strat kursowych dotyczących kosztów odsetek w zakresie w jakim odsetki te podlegają kapitalizacji w wartości aktywa, które ujmuje się w wartości bilansowej aktywa

W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, poza odpowiednimi pozycjami kapitałów, które zostały przeliczone po kursach historycznych. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia

skumulowanego wpływu kursów z dnia transakcji — w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dnia transakcji). Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w pozostałych całkowitych dochodach, a kwoty skumulowane ujęte w osobnej pozycji kapitału własnego. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego ujmowane są w rachunku zysków i strat jako wynik na zbyciu.

### Leasing

#### Grupa 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 Grupie prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że Grupa ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu,
- umowa musi być odpłatna.

Grupa 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 Grupy 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.

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

Grupa stosuje liniową metodę amortyzacji oraz stawki amortyzacyjne: metoda renty wieczystej, albo przez okres objęty użytkowaniem w zależności od umowy.

W przypadku identyfikacji w umowie elementów leasingowych i elementów nieleasingowych Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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 oprocentowania długu 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową.

Dla poniższych zmian:

- 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.

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

Grupa 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, Grupa 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 Grupa zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Grupa 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 Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Grupa 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 Grupy. Zobowiązania są prezentowane odpowiednio w długoterminowych — gdy aktywo z tytułu prawa do użytkowania jest klasyfikowane jako środek trwały, nieruchomości inwestycyjna lub nieruchomości inwestycyjna w budowie, bądź krótkoterminowych — gdy użytkowanie wieczyste dotyczy aktywów klasyfikowanych jako zapasy.

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

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wpływ na rachunek wyników
Umowy najmu powierzchni biurowych:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Umowy najmu środków transportu:		
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
Użytkowanie wieczyste gruntów:		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- nieruchomości inwestycyjne w budowie, niewyceniane 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

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 Grupa 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 części 2.5. 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.

## Grupa jako leasingodawca

W przypadku umów, w których Grupa 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, Grupa ujmuje liniowo przychody z tytułu leasingu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku umów leasingu finansowego Grupa wyksięguje składnik majątku będący przedmiotem umowy ujmując jednocześnie należność z tytułu leasingu.

Subleasing — 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 Grupa 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 (Grupa), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie w okresie leasingu rozpoznaje przychody z subleasingu. Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Grupa):

- 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.

## Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Grupy środki trwałe.

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie użytkowania 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 liniowo za pomocą stawek wykazanych w tabeli poniżej, które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności:

Rzeczowe aktywa trwałe	Stawki amortyzacyjne
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1,3%-1,5%
Budynki	2,5%-4,5%
Urządzenia techniczne i maszyny	10%-60%
Środki transportu	20%
Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	4,5%-20%

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 ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości

godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

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

## 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 (za wyjątkiem aktywów, które mają nieokreślony okres użytkowania) i odpisy z tytułu utraty wartości. Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki amortyzacyjne od 2,5% do 50%, które odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową.

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.

W przypadku identyfikacji wśród przejętych aktywów znaku towarowego Zarząd ocenia, czy wartość niematerialna jest o określonym lub nieokreślonym okresie użytkowania. Wartość niematerialna o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlega amortyzacji. Grupa przeprowadza analizę pod kątem ewentualnej utraty wartości poprzez porównanie wartości bilansowej znaku towarowego z jego wartością odzyskiwalną, nie rzadziej niż raz w roku, a ewentualne odpisy aktualizujące wartość znaku towarowego obciążają bieżący wynik finansowy Grupy.

## Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Grupy wynajęte nieruchomości wraz z gruntami

bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne w budowie to prowadzone przez Grupę inwestycje z przeznaczeniem na wynajem, będące w trakcie realizacji. Grupa zalicza nieruchomości inwestycyjne w budowie do nieruchomości inwestycyjnych w momencie, gdy są dostępne do użytkowania.

Ponadto Grupa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości nabyte w celu realizacji w przyszłości projektów deweloperskich, które obecnie generują istotne przychody z czynszów. Prezentacja w ramach nieruchomości inwestycyjnych jest do momentu rozpoczęcia projektu deweloperskiego i wyburzenia tej nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia. Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie obrotowym, w którym je poniesiono. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce), aktywowane koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji bezpośrednio związane z inwestycją.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny uznaje się za spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.



Grupa określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Do tych warunków należą:

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

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc, oprócz warunków opisanych powyżej pod uwagę także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą jest cena, którą otrzymanoby za sprzedaż składnika aktywów lub zapłaconoby za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartości godziwe nieruchomości są ustalane przez wewnętrzny Dział Analiz w porozumieniu z Zarządem, na podstawie danych z aktywnego rynku, ofert, umów przedwstępnych oraz wiedzy i doświadczenia lub w oparciu o zewnętrzne wyceny przygotowywane przez rzeczoznawców. Co do zasady wyceny nieruchomości biurowych, w których Grupa prowadzi aktywny proces przygotowywania nieruchomości na sprzedaż przygotowywane są wewnętrznie przez Grupę, w oparciu o dostępne dane rynkowe, w szczególności poziom stopy dyskonta (yield) dyskutowany z potencjalnymi nabywcami oraz w oparciu o poziomy czynszów i innych warunków najmu wynikające z podpisywanych bądź negocjowanych umów najmu. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena jest pomniejszana o zdyskontowane nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem marży dewelopera (tzw. development profit). W ramach wyceny nieruchomości do wartości godziwej Grupa szacuje powierzchnię, która przez pewne okresy pozostaje niewynajęta.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w pozycji zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa przenosi nieruchomości inwestycyjne do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży jedynie w sytuacji, kiedy nieruchomość podlega sprzedaży poza zwykłym cyklem działalności operacyjnej i kiedy zostaną spełnione kryteria MSSF 5. Wynika to z przyjętej strategii Grupy Echo Investment, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi. W związku z powyższym Grupa klasyfikuje projekty inwestycyjne jako nieruchomości inwestycyjne (lub nieruchomości inwestycyjne w budowie) i reklasyfikuje je do aktywów przeznaczonych do sprzedaży jedynie w rzadkich sytuacjach.

## Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa (lub grupa do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie (zgodnie z ogólnie przyjętymi warunkami handlowymi). Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej zgodnie z MSR 40, po przeklasyfikowaniu do aktywów przeznaczonych do sprzedaży nadal wycenianie są wg wartości godziwej i jednocześnie wyłączone są z zasad wyceny wg MSSF 5.

## Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary. Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako grunty a grunty przeznaczone pod zabudowę Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie



szacowanej długości cyklu operacyjnego. Cykl operacyjny to okres średnio około 5 lat, indywidualnie szacowany dla każdego projektu, składający się z 2 faz: (1) etap przygotowawczy (obejmujący uzyskanie niezbędnych uzgodnień administracyjnych, pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę czy sporządzenia koncepcji architektonicznej i projektu) trwający najczęściej do 3 lat oraz następnie (2) etap budowy trwający od momentu zakończenia etapu przygotowawczego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Projekty znajdujące się w cyklu operacyjnym (1 lub 2 etap) prezentowane są w aktywach krótkoterminowych w pozycji Zapasy (Produkcja w toku), a projekty wykraczające poza cykl operacyjny w aktywach długoterminowych w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. Indywidualna ocena każdego projektu, pod kątem spełnienia zasad klasyfikacji, dokonywana jest na każdy dzień bilansowy. 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 sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Towary zawierają grunty przeznaczone do sprzedaży

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta jest uzyskana na podstawie rynkowych cen transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. 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.

## Aktywa finansowe

Zgodnie z MSSF 9 Grupa 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) Grupa 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. Grupa stosuje średnią ważoną z instrumentów finansowych o takim samym rodzaju i ryzyku, jako obowiązującą metodę rozchodu w zakresie instrumentów finansowych.

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, Grupa 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 stanowiące aktywa finansowe ujmują 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 przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych. Kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie należności ujmują 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”.

## Utrata wartości aktywów finansowych (‘ECL’)

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwany stratom kredytowym (‘ECL’).

Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

### Należności handlowe

Grupa 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 oczekiwany stratom kredytowym (‘ECL’) w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych (za okres ostatnich 5 lat skorygowanych o wartość pieniądza w czasie oraz informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych) 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 Grupa 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

Grupa 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.

Jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu tego instrumentu finansowego w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym.

Znaczący wzrost następuje po dokonaniu analiz sytuacji finansowych podmiotów, którym Grupa udzieliła pożyczek, w szczególności:

- prognoz finansowych oraz wartości godziwej posiadanych nieruchomości, oraz informacji na temat projektów inwestycyjnych prowadzonych przez te spółki,
- analizy wartości kapitałów tych spółek i jego zmian w analizowanych okresach,
- analizy wyników finansowych.

W przypadku wzrostu ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, oczekiwane straty kredytowe kalkulowane są w całym okresie życia danego instrumentu finansowego.

Grupa kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono pożyczek oraz dla których wyemitowano obligacje i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Dodatkowo Grupa 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. Takie pożyczki i obligacje są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

## Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Grupa staje się stroną wiążącej umowy. Grupa korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są

aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych (IRSy) bądź w zyskach/stratach z tytułu pochodnych instrumentów (Forwardy), zaś w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności operacyjnej (forwardy) i finansowej (IRSy).

## Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe (do 3 miesięcy od daty założenia), a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o narosłe odsetki. Grupa ocenia na każdy dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu 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.

## Zobowiązania

### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu średniego NBP. Linia kredyty, obligacje, pożyczki obejmuje także Zobowiązania z tytułu profit share, a zmiana wyceny ujmowana jest jako koszt odsetkowy, w okresie kiedy ta zmiana nastąpiła. Profit share jest integralną częścią pożyczki co wynika z postanowień umownych. Pożyczka wraz z należnymi dodatkowymi odsetkami stanowi udział pożyczkodawcy w pożyczkobiorcy, który podlega wykupowi w momencie sprzedaży projektu (lub w ostatecznym terminie zapadalności).

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 oraz bankowego monitora.

## Zobowiązania pozostałe

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

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego i pozostałych podatków obejmują zobowiązania Grupy wynikające z rozrachunków publicznoprawnych czyli w głównej mierze z tytułu podatków: dochodowy, VAT, od nieruchomości, ubezpieczeń społecznych itd.

W zobowiązaniach z tytułu dywidend Grupa prezentuje niewypłacone na dzień bilansowy dywidendy dla akcjonariuszy.

Grupa ma zobowiązania z tytułu kaucji od wykonawców, które stanowią formę zabezpieczenia należytego wykonania robót przez wykonawców oraz dotrzymania przez nich okresu gwarancyjnego bądź służą do pokrycia ewentualnych kosztów wynikających z niewywiązania się przez nich z powyższego. Kaucje są dyskontowane na dzień bilansowy w oparciu o datę zapadalności i stopę dyskontową przyjętą na dzień zaksięgowania kaucji. Dyskonto jest odnoszone na wartość zapasów, jeśli spełnia kryteria kapitalizacji.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami obejmują wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na rachunkach powierniczych oraz wpłaty zwolnione z tych rachunków. Zobowiązania z tytułu umów z klientami prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W ramach tych zobowiązań Zarząd nie identyfikuje istotnego elementu finansowania.

## Umowy wystawionych gwarancji finansowych

Grupa wycenia udzielone gwarancje finansowe po początkowym ujęciu według wyższej z następujących wartości:

- (i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz
- (ii) początkowo ujętej kwoty w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

Zgodnie z zasadami MSSF 9 Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrehabilitowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej

straty kredytowej. Grupa w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Grupy 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 w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono gwarancji 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. Grupa 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. Zgodnie z ostatnimi zmianami w zakresie MSR 12, Grupa ujmuje, opisane powyżej różnice przejściowe, w szyku rozwartym w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócić 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie pod stawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia.

## Kapitał własny

Grupa posiada następujące rodzaje kapitału własnego:

- kapitał zakładowy,
- kapitał zapasowy,
- zyski zatrzymane,
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych,
- kapitały udziałowców niekontrolujących.

Kapitał zakładowy (akcyjny) wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS.

W kapitale zapasowym ujmowane są różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną ze sprzedaży akcji

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Grupy.

W ramach zysków zatrzymanych Grupa ujmuje zysk (stratę) netto za bieżący rok obrotowy oraz niepodzielony zysk lub niepokrytą stratę z roku obrotowego i lat ubiegłych,

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych — Grupa ujmuje różnice kursowe powstałe przy przeliczeniu na walutę polską poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej jednostki zagranicznej.

## Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz 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 Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Grupa tworzy rezerwy na niewykorzystane urlopy pracowników. Rezerwa jest kalkulowana raz na kwartał. Rezerwa jest szacowana dla każdego

pracownika indywidualnie, jako iloczyn wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS, będące kosztem pracodawcy oraz dni przysługującego, a niewykorzystanego urlopu na dzień bilansowy, na który liczona jest rezerwa. Rezerwy na niewykorzystywane urlopy prezentowane są w pozycji rezerwy krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a zmiana wartości rezerwy w okresie odnoszona jest w koszty wynagrodzeń. Grupa tworzy rezerwy na odprawy emerytalne. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo w momencie przejścia pracownika na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Grupa tworzy rezerwy na naprawy gwarancyjne. Rezerwa jest tworzona co kwartał, na danym projekcie w momencie oddania do użytkowania - docelowo na okres 5-ciu lat. Wartość rezerwy jest kalkulowana jako iloczyn wartości kosztów realizacji projektu oraz współczynnika poziomu rezerwy. Współczynnik ten jest ustalany na bazie historycznych danych. Wyjściowa kwota rezerwy każdego kwartału jest korygowana o poniesione już nakłady na realizację napraw. Grupa prowadzi co kwartał analizę poniesionych oraz przyszłych nakładów na poszczególnych projektach. Jeśli wyjściowa kwota rezerwy skorygowana o poniesione nakłady jest mniejsza od zakładanej przez dział serwisu gwarancyjnego wartości napraw, to wówczas wysokość rezerwy jest wartością podaną przez wspomniany dział. Skutki wyceny rezerwy są ujmowane w Rachunku Zysków i Strat w pozycji „Koszt własny sprzedaży”.

Grupa prezentuje powyższe rezerwy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na rezerwy długoterminowe i rezerwy krótkoterminowe.

## Płatności w formie akcji

W transakcjach płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych Grupa wycenia nabyte usługi i zaciągnięte zobowiązanie w wartości godziwej zobowiązania. Do czasu, gdy zobowiązanie zostanie uregulowane, Grupa na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a także na dzień rozliczenia wycenia zobowiązanie w wartości godziwej, a ewentualne zmiany wartości ujmuje w zysku lub stracie danego okresu.



# 2.5

## Metody ustalania wyniku finansowego

### Przychody ze sprzedaży

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 przyrzczonego 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 przyrzczonego 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 oraz końcowych obmiarów powierzchni, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

Premie osób zatrudnionych na umowie o pracę (innych niż kierownicy biur sprzedaży), zajmujących się sprzedażą mieszkań na danej inwestycji mieszkaniowej podlegają aktywowaniu na zapasy w okresie do dnia oddania danej inwestycji mieszkaniowej do użytkowania.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmowane są w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością inwestycyjną kupującemu, co ma miejsce gdy prawnie przeniesiono własność i wydano nieruchomość kupującemu.

Grupa analizuje czy umowa sprzedaży zawiera kilka obowiązków świadczenia. Zwykle umowa sprzedaży może zawierać następujące obowiązki świadczenia:

- sprzedaż nieruchomości,
- wykonanie prac aranżacyjnych (fit out) oraz innych prac wykończeniowych po przeniesieniu kontroli nad nieruchomością na kupującego,
- wykonanie usługi pośrednictwa w najmie nieruchomości (szukanie klientów na najem).

Do poszczególnych obowiązków świadczeń Grupa alokuje ceny transakcyjne na bazie ich proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wraz z kosztami ich sprzedaży są prezentowane w pozycji „Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat.

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży usług (wykonanie prac aranżacyjnych oraz usługi pośrednictwa w najmie) w okresie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa mierzy stopień zaawansowania usługi na bazie zaawansowania wykonywanych świadczeń/prac.

Grupa działa jako principal w odniesieniu do wszystkich tych świadczeń i wykazuje z tytułu ich wykonania koszt własny i przychód w okresie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Element ceny transakcyjnej alokowany do wykonania prac aranżacyjnych (fit out) oraz innych prac wykończeniowych, po przeniesieniu kontroli nad nieruchomością na kupującego oraz wykonanie usługi pośrednictwa w najmie nieruchomości (szukanie klientów na najem) jest ujmowany jako zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Dotyczy to również sytuacji potencjalnych obniżek czynszu oraz udzielonych wakacji bezczynszowych.

Przychody z pozostałych umów o świadczenie usług (prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług) Grupa 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.

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.

W ramach kosztu własnego sprzedaży Grupa ujmuje rezerwy na naprawy gwarancyjne.

## 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: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich. Koszty wynagrodzeń pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której można je przypisać do konkretnego projektu

w trakcie realizacji są kapitalizowane w wartość projektu. Alokacja kosztów odbywa się na podstawie godzin pracy zaraportowanych przez pracowników.

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,
- w świetle 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

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat wg metody zamortyzowanego kosztu, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23.

Grupa 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, pomniejszone o środki wpłacone przez klientów. W przypadku leasingu, aktywowane są koszty odsetkowe od zobowiązania leasingowego dotyczącego konkretnego projektu w koszt projektu (finansowanie celowe).

Zgodnie z wymogami MSR 23 Grupa rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie, gdy 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. Rozpoczęcie aktywowania kosztów odbywa się w sytuacji, gdy nie jest oczekiwana istotna różnica w czasie

między rozpoczętymi czynnościami administracyjnymi a rozpoczętymi pracami budowlanymi. Do działań takich nie zalicza się jednak utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów. Grupa kończy aktywowanie kosztów finansowych w momencie gdy składnik aktywów jest oddany do użytkowania.

## Konsolidacja jednostek zależnych

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę, co ma miejsce wtedy, kiedy Spółka sprawuje władzę nad jednostką, polega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów, posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich zwrotów.

Jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną od momentu objęcia kontroli do czasu utraty nad nimi kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości. W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminacji podlega także wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która odpowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i w większości nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

## Połączenia jednostek gospodarczych

Grupa posiada spółki zależne posiadające nieruchomości. W momencie przejęcia Grupa rozważa, czy nabycie stanowi nabycie przedsięwzięcia czy też nabycie składnika aktywów. Grupa analizuje czy nabycie spełnia definicję przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 3. W szczególności Grupa wykonuje test koncentracji umożliwiający

uproszczoną ocenę tego, czy nabyty zespół działań i aktywów nie stanowi przedsięwzięcia. Pozytywny wynik testu koncentracji oznacza, że nabycie nie stanowi przedsięwzięcia i nie jest wymagana żadna dodatkowa ocena. Wynik testu koncentracji jest pozytywny, jeżeli zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym, możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub w grupie podobnych, możliwych do zidentyfikowania aktywów. Negatywny wynik powoduje konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy czy nabycie spełnia definicję przedsięwzięcia.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę, z wyjątkiem nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, rozlicza się według metody przejęcia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej, obliczonej jako zbiorcza kwota wartości godziwych na dzień przejęcia przekazanych przez Grupę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Grupę wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmują się w wynik w momencie ich poniesienia.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmują się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

Udziały niedające kontroli stanowiące część udziałów właścicielskich i uprawniające posiadaczy do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji można początkowo wycenić w wartości godziwej lub odpowiednio do proporcji udziałów niedających kontroli w ujętej wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Wyboru metody wyceny dokonuje się indywidualnie dla każdej transakcji przejęcia.

W przypadku, gdy przejęcie jednostek zależnych nie stanowi przejęcia działalności, ujmują się je jako przejęcie grupy aktywów i pasywów. Koszt przejęcia jest alokowany do aktywów i zobowiązań nabytych w oparciu o ich względne wartości godziwe i nie rozpoznaje się z tego tytułu wartości firmy ani odroczonego podatku dochodowego.

## Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to wspólne ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą spółkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące spółkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć i jednostki dominującej jest jednakowy.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego przedsięwzięcia lub jednostki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSR 28. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji

testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

Niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką ujmowaną metodą praw własności podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym zgodnie z udziałem Grupy w kapitale jednostki ujmowanej metodą praw własności.

Grupa udziela pożyczek jednostkom w ramach wspólnych przedsięwzięć, których spłata jest planowana zgodnie z terminem wynikającym z zawartych umów.

## Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się na dostępnym dla Grupy głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania albo w przypadku



braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 — Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 — Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 — Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

## Sprawozdawczość wg segmentów

Segmenty działalności Grupy są prezentowane zgodnie z danymi pochodzącymi z wewnętrznej sprawozdawczości zarządczej i analizowanymi przez kluczowego decydenta operacyjnego. Kluczowym decydem operacyjnym,

który jest odpowiedzialny za alokację zasobów oraz ocenę wyników segmentów operacyjnych, jest Zarząd Echo Investment S.A. W Grupie Kapitałowej wyodrębniono następujące segmenty sprawozdawcze, tożsame z segmentami operacyjnymi, definiowane w oparciu o rodzaj realizowanych projektów:

- segment mieszkań na sprzedaż (sprzedaż powierzchni mieszkalnych i usługowych w ramach projektów mieszkaniowych),
- segment mieszkań na wynajem Resi4Rent (wycena projektów oraz usługi związane z nadzorem nad przygotowaniem i realizacją projektów),
- segment domów studenckich Student Space (wycena projektów oraz usługi związane z nadzorem nad przygotowaniem i realizacją projektów),
- segment nieruchomości komercyjnych: centra handlowe i biurowce (najem, wycena i sprzedaż projektów, sprzedaż usług oraz pozostałe usługi dla zewnętrznych kontrahentów - księgowo, leasingowe, deweloperskie).

Zasady ustalania przychodów, kosztów, pomiaru wyniku segmentu, wyceny aktywów i zobowiązań segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów. Miernikiem wyniku segmentu operacyjnego jest „zysk/ strata brutto ze sprzedaży”.

Dane finansowe dotyczące segmentów są ujęte w nocie 36 do sprawozdania finansowego.

## Zysk (strata) netto na akcję

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

## 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.



# 2.6

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

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

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

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później. Wpływ zmian do MSR 1 został przedstawiony w notcie nr 39 „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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2024 r.

# 2.7

---

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

### 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

(opublikowano 9 kwietnia 2024 r.)

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

## MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowano w dniu 9 maja 2024 r.)

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

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

(opublikowano 30 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający

---

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

zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później.

## Roczne zmiany do MSSF

(opublikowano 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 skonsolidowanego 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

(opublikowano 18 grudnia 2024 r.)

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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.

# CZĘŚĆ 3

## Noty objaśniające





# Noty objaśniające do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

## NOTA 1 Przychody ze sprzedaży

### Przychody ze sprzedaży wg tytułów

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	746 820	1 293 212
Sprzedaż usług do Resi4Rent (Segment: Resi4Rent)	39 069	35 409
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	47 159	49 094
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	658	840
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	13 244	18 505
Sprzedaż usług do StudentSpace (Segment: Student Space)	39 094	-
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>	<b>886 044</b>	<b>1 397 060</b>
<b>Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)</b>		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	187	210
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	116 923	100 409
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	77 657	73 828
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	2 593	1 786
<b>Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)</b>	<b>197 360</b>	<b>176 233</b>
<b>Przychody razem</b>	<b>1 083 404</b>	<b>1 573 293</b>

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.

### Przyszłe minimalne przepływy pieniężne wynikające z umów leasingu operacyjnego, w których grupa jest leasingodawcą

	31.12.2024	31.12.2023
do 1 roku	96 263	61 448
powyżej 1 roku do 2 lat	84 605	56 066
powyżej 2 lat do 3 lat	82 536	51 712
powyżej 3 lat do 4 lat	36 834	55 292
powyżej 4 lat do 5 lat	35 924	53 414
powyżej 5 lat	64 190	121 789
<b>Razem</b>	<b>400 353</b>	<b>399 721</b>



Nieruchomości inwestycyjne wynajmowane są najemcom na podstawie umów leasingu operacyjnego z ratami miesięcznymi. W przypadkach, gdy uzna to za konieczne w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Grupa może uzyskać gwarancje bankowe na okres trwania leasingu. Grupa narażona jest na zmiany wartości rezydualnej nieruchomości na koniec obowiązujących umów najmu. Ryzyko wartości rezydualnej ponoszone przez Grupę jest ograniczane poprzez aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości w celu optymalizacji struktury najemców w celu:

- osiągnięcia najdłuższego możliwego średniego ważonego okres najmu,
- minimalizacji powierzchni niewynajętych we wszystkich nieruchomościach,

- minimalizacji rotacji najemców o wysokiej wiarygodności kredytowej.

Grupa stosuje również zachęty leasingowe głównie w postaci wakacji czynszowych oraz wykończenia wnętrza wynajmowanej powierzchni, aby zachęcić wysokiej klasy najemców do pozostania w nieruchomościach na dłuższe okresy najmu. W przypadku głównych najemców przyciąga to również innych najemców do nieruchomości, przyczyniając się w ten sposób do ogólnego poziomu obłożenia nieruchomości. Umowy najmu mogą zawierać klauzulę zobowiązującą najemcę do przywrócenia wynajmowanej powierzchni do stanu z momentu przekazania powierzchni najemcy, gdy najemca zdecyduje się nie przedłużyć umowy najmu. Przyczynia się to do utrzymania nieruchomości i umożliwia szybkie ponowne wynajęcie powierzchni po odejściu najemcy.

## Przychody

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Sprzedaż	746 820	1 293 212
Wynajem	187	210
<b>Mieszkania</b>	<b>747 007</b>	<b>1 293 422</b>
Wynajem	116 923	100 409
Usługi fit-out	47 159	49 094
<b>Biura</b>	<b>164 082</b>	<b>149 503</b>
Wynajem	77 657	73 828
Usługi development	658	840
<b>Centra</b>	<b>78 315</b>	<b>74 668</b>
Sprzedaż usług	39 069	35 409
<b>Resi4Rent</b>	<b>39 069</b>	<b>35 409</b>
Sprzedaż usług	39 094	-
<b>Sudent Space</b>	<b>39 094</b>	<b>-</b>
Sprzedaż	2 330	4 605
Wynajem	2 593	1 786
Usługi	10 914	13 900
<b>Pozostałe</b>	<b>15 837</b>	<b>20 291</b>

Wartość przychodów Grupy Kapitałowej rozpoznanych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 838 227 tys. zł (1 347 126 tys. zł w 2023 r.)

Wartość przychodów Grupy Kapitałowej rozpoznawanych w trakcie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia wyniosła 245 177 tys. zł (226 167 tys. zł w 2023 r.)

## (A)

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

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione, w chwili wydania kupującemu nieruchomości, które następuje na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru wyłącznie po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Umowy zawarte w ramach tej grupy

przychodów nie zawierają elementu zmiennego wynagrodzenia. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z tym, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów. Zobowiązania z tytułu umów odzwierciedlają wpłacone zaliczki dokonane przez klientów. Poniższa tabela prezentuje zmiany w saldzie zobowiązań z tytułu umów w odniesieniu do tej grupy przychodów.

#### Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami - stan na początek okresu</b>	<b>457 377</b>	<b>606 672</b>
Zwiększenia — wpłaty	1 129 706	1 143 917
Ujęte jako przychody w okresie	(746 820)	(1 293 212)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie otrzymanych zaliczek na początek okresu	(392 076)	(536 268)
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami - stan na koniec okresu</b>	<b>840 263</b>	<b>457 377</b>

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości, wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. wynosi 4 348 717 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Grupa otrzymała zaliczki w kwocie

682 100 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 do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2024 r.

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
<b>Projekty mieszkaniowe</b>					
Boho, Łódź	projekt zakończony	107 643	4 754	215	2 496
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 895	1 853	172	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 964	8	106	-
Fuzja III, Łódź	projekt zakończony	83 792	181	42	64
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 434	1 121	-	-
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 191	125	34	-
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 009	99	24	-
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	61 826	262	10	-
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	65 559	1 666	7	3
Fuzja Loft I, Łódź	I Q 2025	73 075	68 656	17 475	2 829
Empark I, Warszawa	III Q 2025	590 163	590 164	168 248	28 330
Fuzja Loft II, Łódź	IV Q 2025	99 252	99 252	1 925	8 135
Wita Stwosza, Kraków	IV Q 2025	165 850	165 850	32 552	4 855
Awipolis Etap 2, Wrocław	projekt zakończony	79 986	4	4	-
Bonarka Living II C, Kraków	projekt zakończony	103 682	56	56	-
Bonarka Living II D, Kraków	projekt zakończony	88 095	108	108	-
Browary Wrocławskie BP1-2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	398	398	-
Browary Wrocławskie BA1,BL3, Wrocław	projekt zakończony	105 580	361	361	-
Browary Wrocławskie BA2-3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	1 731	1 731	-
Browary Wrocławskie BL1-2, BP3-4 Wrocław	projekt zakończony	164 718	846	846	-
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	176	176	-
Olimpia Port M1-4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	78	78	-
Olimpia Port M28-33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	2	2	-
Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	108	108	-
Olimpia Port M34,M35, Wrocław	projekt zakończony	76 911	21	21	-
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	2	2	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	135	135	-
Planty Raclawickie R9, Wrocław	projekt zakończony	120 797	8	1	7
River Point 4, Wrocław	projekt zakończony	123 471	227	227	-
River Point 6 , Wrocław	projekt zakończony	104 134	1 788	783	1 005
Rytm Kabaty, Warszawa	projekt zakończony	290 397	-	-	-
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	65 720	27	27	-
Sady nad Zieloną 2 A1, C, Wrocław	projekt zakończony	56 552	7 959	2 093	5 866
Stacja Wola II, Warszawa	projekt zakończony	145 768	124	124	-
Awipolis etap 4, Wrocław	I Q 2025	108 416	108 416	94 716	-
Zenit II, Łódź	I Q 2025	50 484	50 484	42 307	3 592
Awipolis etap 4a, Wrocław	III Q 2025	36 627	36 627	28 260	435
Modern Mokotów VI, Warszawa	III Q 2025	275 874	275 874	28 150	344
Sady nad Zieloną 2B, Wrocław	III Q 2025	72 238	72 238	33 162	971

## Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2024 r.

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Zenit III, Łódź	III Q 2025	65 949	65 949	5 859	635
Dąbrowskiego D3, Kraków	IV Q 2025	26 689	26 689	6 802	523
Flow (Fab - Gh) I, Łódź	IV Q 2025	83 642	83 642	23 066	469
Plenty Raławickie R10, Wrocław	IV Q 2025	70 432	70 432	30 425	1
Wieża Jeżyce II, Poznań	IV Q 2025	165 714	165 714	28 343	778
Południk 17 K1, Wrocław	II Q 2026	187 344	187 344	15 707	1 245
Południk 17 K2, Wrocław	II Q 2026	123 499	123 499	8 457	1 082
Wieża Jeżyce V, Poznań	II Q 2026	154 107	154 107	12 415	3 621
Apartamenty M7, Warszawa	III Q 2026	510 506	510 506	39 180	-
Flow (Fab - Gh) II, Łódź	III Q 2026	178 067	178 067	13 212	1 174
Wieża Jeżyce VI, Poznań	III Q 2026	164 386	164 386	2 562	1 161
Gwarna, Wrocław	IV Q 2026	68 681	68 681	6 747	742
Przystań Reymonta WR1-3, Wrocław	IV Q 2026	275 847	275 847	13 700	2 161
Przystań Reymonta WR2, Wrocław	IV Q 2026	129 822	129 822	6 850	2 216
P. Skargi, Katowice	IV Q 2026	188 256	188 256	3 304	266
Stacja Wola III, Warszawa	I Q 2027	242 109	242 109	2 290	15 593
Powstańców 7D, Wrocław	III Q 2027	221 878	221 878	8 495	735
<b>Razem Projekty Mieszkaniowe</b>		<b>7 275 099</b>	<b>4 348 717</b>	<b>682 100</b>	<b>91 334</b>
<b>Projekty pozostałe</b>					
Pozostałe		66 828	66 828	66 828	-
<b>Razem projekty pozostałe</b>		<b>66 828</b>	<b>66 828</b>	<b>66 828</b>	<b>-</b>
<b>Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe</b>		<b>7 341 927</b>	<b>4 415 545</b>	<b>748 928</b>	<b>91 334</b>

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

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

W pozycji „Zobowiązania z tytułu umów z klientami” Grupa prezentuje otrzymane i odblokowane z rachunków powierniczych wpłaty od klientów na mieszkania w projektach mieszkaniowych w trakcie realizacji oraz wpłaty od klientów mieszkaniowych zablokowane na

rachunkach powierniczych. Na 31 grudnia 2024 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 682 100 tys. zł. Na 31 grudnia 2023 r. kwota odblokowanych wpłat wyniosła 420 208 tys. zł.

## Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2023 r.

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
<b>Projekty mieszkaniowe</b>					
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 670	2 169	95	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 915	2 370	2	-
Fuzja III, Łódź	projekt zakończony	83 663	15 187	6 008	890
Boho, Łódź	projekt zakończony	104 770	51 750	5 588	360
Osiedle Enter IA, Poznań	projekt zakończony	42 310	460	5	-
Osiedle Enter IB, Poznań	projekt zakończony	39 464	648	51	-
Osiedle Enter II, Poznań	projekt zakończony	61 852	253	-	-
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	66 067	2 042	-	3
Fuzja Lofty I, Łódź	IV Q 2024	87 191	87 191	6 173	1 754
Empark I, Warszawa	II Q 2025	586 131	586 131	19 888	3 534
Fuzja Lofty GO2	IV Q 2025	117 077	117 077	-	-
Awicenny L1, L2, Wrocław	projekt zakończony	66 710	323	323	-
Awicenny L3, L4, Wrocław	projekt zakończony	79 986	154	154	-
Sady nad Zieloną A, Wrocław	projekt zakończony	35 302	210	188	-
Browary Wrocławskie BP1, BP2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	459	459	-
Browary Wrocławskie BL1, BL2, BP3, BP4, Wrocław	projekt zakończony	164 718	907	907	-
Browary Wrocławskie BA2, BA3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	2 798	2 776	22
Forma, Wrocław	projekt zakończony	90 774	20	20	-
Olimpia Port M1-M4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	78	53	-
Olimpia Port M21, M22, M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	108	8 016	102
Olimpia Port M28, M29, M30, M30, M31, M32, M33, Wrocław	projekt zakończony	142 270	20	20	-
Olimpia Port M34, M35, M36, M38, Wrocław	projekt zakończony	76 911	116	116	-
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	1 764	148	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	136	136	-
Awicenny L5, Wrocław	projekt zakończony	60 569	9 574	9 503	71
Planty Raclawickie R8, Wrocław	projekt zakończony	59 440	18 765	18 022	120
Browary Wrocławskie BP5, BP6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	14 534	13 903	188
Bonarka Living 2C, Kraków	projekt zakończony	103 682	7 478	1 627	109
Bonarka Living 2D, Kraków	projekt zakończony	88 095	4 926	3 960	84
Widzewska Etap ID, Łódź	projekt zakończony	65 720	2 738	2 689	49
Stacja Wola Etap II, Warszawa	projekt zakończony	145 768	196	39	157
Wieża Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	110 870	15 466	10 836	100
Rytm Kabaty, Warszawa	projekt zakończony	290 397	46 761	35 905	56
River Point KM4, Wrocław	I Q 2024	123 471	123 471	98 237	10 649
Planty Raclawickie R9, Wrocław	II Q 2024	119 192	119 192	50 481	152
ZAM II, Kraków	II Q 2024	77 900	77 900	32 270	4 978
River Point KM6, Wrocław	III Q 2024	103 150	103 150	56 413	363
Sady nad Zieloną 2a, Wrocław	IV Q 2024	54 993	54 993	14 467	372
Widzewska Etap 2D A i B, Łódź	IV Q 2024	49 590	49 590	1 191	1 395



## Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 31 grudnia 2023 r.

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzyma- ne zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami *	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami **
Awipolis etap 4a, Wrocław	I Q 2025	106 734	106 734	827	227
Awipolis etap 4b, Wrocław	III Q 2025	34 961	34 961	18 255	958
Sady nad Zieloną 2b, Wrocław	III Q 2025	71 060	71 060	-	632
Południk 17 Budynek K2, Wrocław	II Q 2026	122 058	122 058	457	120
<b>Razem Projekty Mieszkaniowe</b>		<b>4 480 230</b>	<b>1 855 918</b>	<b>420 208</b>	<b>27 445</b>
<b>Projekty pozostałe</b>					
Pozostałe		9 724	9 724	9 724	-
<b>Razem projekty pozostałe</b>		<b>9 724</b>	<b>9 724</b>	<b>9 724</b>	<b>-</b>
<b>Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe</b>		<b>4 489 954</b>	<b>1 865 642</b>	<b>429 932</b>	<b>27 445</b>

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

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

## (B) Sprzedaż nieruchomości komercyjnych - biurowce i centra handlowe

Grupa rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości. W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy. Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych (rental guarantee). Pomimo niepewności, Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować płatności, jakich będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy. Oszacowane płatności pomniejszają wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany przychód z tytułu jej wykonania.

Wynik na sprzedaży nieruchomości komercyjnych, które klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, prezentowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły dotyczące zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem rozpoznanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawiono w nocie 33. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania przychodu ze sprzedaży składnika majątku. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald aktywów z tytułu umów związanych z tą grupą przychodów.

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży, które miały miejsce w 2024 r. zostały zaprezentowane w nocie 5.

## (C) Przychody z najmu

Budynki komercyjne - centra handlowe i biura, oddane do użytkowania, oraz pojedyncze lokale w projektach mieszkaniowych przeznaczone na najem stanowią dla Grupy źródło przychodów z najmu. Zgodnie z MSSF 16 Leasing przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Umowy najmu zawierają element nie leasingowy opisany w pkt (D) poniżej.

Jednostka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniami jednostki - przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

## (D) Przychody z realizacji prac wykończeniowych (fit-out)

W ramach usług realizacji inwestycji biurowych standardem rynkowym jest realizacja prac wykończeniowych na powierzchniach, przed ich przekazaniem najemcom. Grupa świadczy usługi prac wykończeniowych, co obejmuje przygotowanie i uzgodnienie zakresu prac, organizację i obsługę przetargów na roboty budowlane oraz nadzór i koordynację robót budowlanych. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto, w ocenie

Grupy, 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 21).

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy realizacji prac wykończeniowych (fit-out) podpisanych na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. wynosi 1 100 tys. zł (31 grudnia 2023 r. wynosi 10 422 tys. zł). Przychody te zostaną rozpoznane w momencie zrealizowania prac co w zależności od obiektu biurowego przewidywane jest w następujących okresach:

### Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów realizacji prac wykończeniowych wg stanu na 31 grudnia 2024 r.

Budynek	Termin realizacji	Wartość
React I	2025/04	651
CityI	2025/05	449
<b>Razem</b>		<b>1 100</b>

## Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów realizacji prac wykończeniowych wg stanu na 31 grudnia 2023 r.

Budynek	Termin realizacji	Wartość
Moje Miejsce II	2024/03	1 198
West 4 Business Hub I	2024/01	2 566
Face 2 Face II	2024/02	3 342
Moje Miejsce II	2024/02	932
Midpoint 71	2024/03	198
Midpoint 71	2024/04	231
West 4 Business Hub I	2024/06	1 410
City1	2024/09	545
<b>Razem</b>		<b>10 422</b>

### (E) Przychody z usług realizacji inwestycji

W ramach usług realizacji inwestycji Grupa świadczy usługi przygotowania i organizacji procesu inwestycyjnego w odniesieniu do projektów deweloperskich, których właścicielem są inne podmioty, jednostki współzależne od Grupy Echo Investment oraz podmioty niepowiązane. W ramach swych obowiązków Grupa 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. Grupa 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 Grupy, 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 21).

## (F) Pozostałe przychody osiągnięte przez Grupę

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. Grupa 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 w takim samym okresie są rozliczane, a wynagrodzenie dla Grupy staje się należne. Dla części umów (np. pośrednictwa w zakresie sprzedaży nieruchomości), wynagrodzenie wynikające z zawartych umów zawiera element zmienny, jednakże z charakteru tych umów wynika, że Grupa ma prawo do wynagrodzenia dopiero w momencie wykonania zobowiązania umownego. To oznacza, że wynagrodzenie zmienne jest znane w momencie ujęcia przychodu, a jego wartość nie ulega później zmianom. Ponadto, w ocenie Grupy, 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 21).

## (G) Przychody ze sprzedaży mieszkań pod wynajem

W ramach sprzedaży nieruchomości zaliczanych do kategorii R4R, dot. platformy mieszkań pod wynajem, Grupa ujmuje przychód w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę.

Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty.

## NOTA 2 Koszt własny sprzedaży

### Koszt własny sprzedaży

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	(489 732)	(890 251)
Usługi realizacji powierzchni w obiektach biurowych	(62 169)	(63 743)
Usługi realizacji powierzchni w centrach handlowo – rozrywkowych	(141)	(399)
Sprzedaż Resi4Rent	(16 908)	(15 126)
Sprzedaż Student Space	(26 414)	-
Pozostałe	(16 160)	(17 266)
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>(611 524)</b>	<b>(986 785)</b>
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	-	(11)
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(66 586)	(63 519)
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(37 730)	(35 112)
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	(2 327)	(404)
<b>Koszt własny z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)</b>	<b>(106 643)</b>	<b>(99 046)</b>
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>(718 167)</b>	<b>(1 085 831)</b>

### Koszty według rodzaju

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Amortyzacja	(15 786)	(14 170)
Zużycie materiałów i energii	(91 108)	(58 520)
Usługi budowlane	(662 337)	(567 535)
Pozostałe usługi obce	(291 635)	(164 643)
Podatki i opłaty	(34 557)	(26 431)
Wynagrodzenia	(110 509)	(92 485)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(17 743)	(14 716)
Pozostałe koszty rodzajowe	(53 350)	(51 613)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(1 277 024)</b>	<b>(990 113)</b>
Zmiana stanu zapasów produktów gotowych i produkcji w toku	297 383	(313 003)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	82 883	61 891
Koszty sprzedaży	80 631	49 412
Koszty ogólnego zarządu	97 961	105 983
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>(718 167)</b>	<b>(1 085 831)</b>



## NOTA 3 Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych

### Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	(6 156)	9 237
- koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(12 678)	(13 576)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	1 626	(85 156)
- rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	(656)	333
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 13)	20 302	(64 247)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 14)	665	(21 026)
- zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 15)	(18 685)	(216)
<b>Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(4 530)</b>	<b>(75 920)</b>

W 2024 r. Grupa sprzedała biurowiec React I Łodzi oraz nieruchomość gruntową przy ulicy Wita Stwosza w Łodzi. Transakcje zostały opisane w nocie 5.

W pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą głównie projektów Sagittarius Business House, West4 Business Hub I we Wrocławiu, Fuzja Office w Łodzi, React I w Łodzi oraz Face2Face w Katowicach.

W związku ze spełnieniem w 2024 r. warunków do wyceny wskazanych w polityce rachunkowości, Grupa dokonała pierwszej wyceny nieruchomości Fuzja E\_03, E\_04, G\_03 i H\_03 oraz Swobodna I.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Swobodna I we Wrocławiu, Brain Park I i II w Krakowie, React I w Łodzi, City2 we Wrocławiu oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

## NOTA 4 Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat

### Kwoty dotyczące nieruchomości ujęte w rachunku zysków i strat

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	194 580	174 237
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	(104 316)	(98 631)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	(948)	(1 018)

Szczegółowe informacje na temat kwot dotyczących nieruchomości ujętych w rachunku zysków i strat znajdują się dodatkowo w nocie 3.

## NOTA 5 Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych

### Biurowiec React I w Łodzi

Spółka zależna Echo Investment S.A. - React—Dagnall Sp. z o.o. — S.K.A. z siedzibą w Kielcach, zawarła 27 listopada 2024 r. ze spółką Maggiora Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży biurowca React I w Łodzi przy al. J. Piłsudskiego 24.

Wartość transakcji wyniosła 32 557 tys. EUR powiększona o VAT.

W dniu zawarcia Umowy, Sprzedającemu została zapłacona kwota odpowiadająca 90% ceny netto. Płatność pozostałej części ceny została odroczone na okres do 12 miesięcy. Za odroczonej płatność pobrane zostaną odsetki w wysokości 8,5% rocznie, obliczone do dnia zapłaty odroczonej płatności.

W ramach transakcji zawarto również umowę gwarancji jakości Budyńku oraz umowę gwarancji

czynszowych. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji jakości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na budynek i budowle znajdujące się na nieruchomości. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują (i) udzielenie na rzecz Kupującego gwarancji pokrycia przez Sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla części budynku, która zostanie przekazana najemcy po zawarciu umowy, oraz (ii) płatność przez Sprzedającego Kupującemu kwoty wartości niewygastłych okresów bezczynszowych oraz obniżek czynszu przyznanym najemcom budynku obliczonych na dzień umowy. Na dzień niniejszego raportu Budynek jest wynajęty w 100%.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami wyniosła 6 874 tys. zł.

### Nieruchomość gruntowa w Łodzi przy ul. Wita Stwosza

Spółka zależna Echo Investment S.A. - GRO Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - zawarła 17 września 2024 r. ze spółką SGE Propco 2 S.a r.l. z siedzibą w Luksemburgu umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Wita Stwosza. Wartość transakcji wyniosła 13 377 tys. zł powiększona o VAT.

Po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości gruntowej w 2024 r. w kwocie 4 096 tys. zł.

## NOTA 6 Pozostałe przychody operacyjne

### Pozostałe przychody operacyjne

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Rozwiązanie rezerw	7 221	2 045
Odsetki z działalności operacyjnej	5 805	6 249
Kary umowne	878	2 818
Odszkodowanie za straty górnicze	8 501	-
Korekty podatków i opłat (w tym VAT)	2 396	-
Pozostałe	1 994	1 734
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>26 795</b>	<b>12 846</b>

## NOTA 7 Pozostałe koszty operacyjne

### Pozostałe koszty operacyjne

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Utworzone rezerwy	(2 043)	(11 186)
Aktualizacja wartości aktywów	(413)	(6 002)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(3 223)	-
Kary umowne	(3 589)	(561)
Zwrot opłat z tytułu służebności	(1 679)	-
Darowizny	(473)	(657)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(770)	(1 076)
Pozostałe	(3 736)	(6 925)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(15 926)</b>	<b>(26 407)</b>

W pozycji „Utworzone rezerwy” prezentowane są głównie rezerwy na sprawy sądowe dla projektów sprzedanych w latach ubiegłych.

## NOTA 8 Przychody finansowe

### Przychody finansowe

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	29 901	11 096
Przychody z tytułu wyceny nabytych pakietów wierzytelności	10 380	-
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	8 362	6 265
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	3 868	1 230
Pozostałe przychody finansowe	131	158
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>52 642</b>	<b>18 750</b>

## NOTA 9 Koszty finansowe

### Koszty finansowe

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(163 090)	(131 213)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(53 473)	(49 084)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	3 766	4 237
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(11 756)	(9 740)
Koszty z tytułu dyskonta	(3 175)	(735)
Pozostałe koszty finansowe	(1 806)	(587)
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>(229 535)</b>	<b>(187 122)</b>

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

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego wyniosła w 2024 r. 40 549 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 10,23% (w tym: na zapasy 33 694 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie 6 855

tys. zł). W 2023 r. było to 18 821 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 8,2% (w tym: na zapasy 15 352 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 3 469 tys. zł).

W 2024 r. nie było aktywowanych kosztów finansowania celowego na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie, natomiast w 2023 r. wyniosła ona 1 568 tys. zł wg średniej stopy kapitalizacji 6,1% - EURIBOR 1M + marża.

W pozycji koszty z tytułu podziału zysku (profit share) prezentowane są koszty, które dotyczą głównie biurowca Moje Miejsce etap II w Warszawie.

## NOTA 10 Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych

### Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Zyski/straty z tytułu zrealizowanych dodatnich różnic kursowych oraz ujemnych	1 344	(3 594)
Zyski z tytułu niezrealizowanych dodatnich różnic kursowych oraz ujemnych	19 726	71 826
<b>Zysk z tytułu różnic kursowych, razem</b>	<b>21 070</b>	<b>68 232</b>



## NOTA 11 Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego

### Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
<b>1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:</b>		
- wycena instrumentów finansowych	(2 712)	(1 795)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(49 666)	(70 262)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(44 506)	(27 307)
- strata podatkowa	54 600	42 643
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(1 499)	8 571
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	21 198	10 687
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(40 056)	(33 993)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	2 306	3 790
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	30 130	20 963
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	28 606	26 542
- MSSF 16 leasing	4 385	6 668
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	112 077	(13 463)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(145 598)	(7 606)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 864)	(12 649)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	1 783	1 163
- pozostałe	651	(108)
	<b>(41 164)</b>	<b>(46 156)</b>
<b>2. Zmiana w okresie</b>		
- wycena instrumentów finansowych	2 712	(917)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(1 876)	20 596
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(21 927)	(17 198)
- strata podatkowa	(3 946)	11 958
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(3 014)	(10 069)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	6 135	10 511
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(9 421)	(6 063)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	(432)	(1 484)
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	11 561	9 167
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	(789)	2 065
- MSSF 16 leasing	(2 038)	(2 283)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	(77 056)	125 540
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	134 662	(137 992)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(124)	(215)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	(939)	620
- pozostałe	(3 797)	759
	<b>29 711</b>	<b>4 996</b>
<b>3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:</b>		
- wycena instrumentów finansowych	-	(2 712)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(51 541)	(49 666)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach *	(66 433)	(44 506)

## Zmiana stanu aktywów (+) i rezerw (-) z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
- strata podatkowa	50 654	54 600
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(4 512)	(1 499)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	27 333	21 198
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(49 477)	(40 056)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	1 874	2 306
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	41 691	30 130
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	27 817	28 606
- MSSF 16 leasing	2 347	4 385
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	35 021	112 077
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(10 936)	(145 598)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 987)	(12 864)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	1 783
- pozostałe	(3 146)	651
	<b>(11 451)</b>	<b>(41 164)</b>
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	151 928	112 993
- zmiana w ciągu roku	38 934	18 499
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	163 377	154 154
- zmiana w ciągu roku	9 223	13 503

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

Grupa na dzień 31 grudnia 2024 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 44 296 tys. zł z tytułu strat podatkowych. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego przypadają na rok 2025 (10 987 tys. zł), 2026 (16 566 tys. zł), 2027 (27 951 tys. zł), 2028 (103 524 tys. zł), 2029 (107 570 tys. zł).

Grupa na dzień 31 grudnia 2023 r. nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na kwotę 42 192 tys. zł z tytułu strat podatkowych. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego

przypadają na rok 2024 (20 172 tys. zł), 2025 (20 888 tys. zł), 2026 (50 546 tys. zł), 2027 (43 338 tys. zł), 2028 (152 424 tys. zł).

Grupa wykorzystwała stratę podatkową w 2024 r. w kwocie 86 027 tys. zł (2023 r. w kwocie 86 320 tys. zł).

W pozycji „MSSF 16 leasing” ujęto podatek odroczonego dla aktywa z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 11 188 tys. zł (31 grudnia 2023 r. w kwocie 20 604 tys. zł) oraz dla zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 8 841 tys. zł (31 grudnia 2023 r. w kwocie 16 219 tys. zł).

## NOTA 12 Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa

### Podatek dochodowy — efektywna stawka podatkowa

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
<b>1. Zysk brutto</b>	<b>83 624</b>	<b>178 321</b>
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	15 889	33 881
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(4 377)	(7 625)
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	(791)	(1 956)
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności rozwiązanie	(732)	(1 033)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	10 419	12 344
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	3 756	1 112
Usługi finansowe ponad limit ebidta	21 340	24 507
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	(1 552)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	8 059	(282)
Podatek dochodowy z lat poprzednich	825	2 138
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatek dochodowy	(2 537)	(1 773)
Wynik okresu spółek osobowych	(3 543)	656
Efekt zmiany stawki podatkowej	(255)	41
Rozliczenie transakcji sprzedaży akcji Archicom S.A. w Grupie	19 947	-
<b>Różnice razem</b>	<b>52 111</b>	<b>26 577</b>
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>68 000</b>	<b>60 458</b>
- część bieżąca	97 712	66 808
- część odroczone	(29 712)	(6 350)

# Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

## NOTA 13 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych

### Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Stan na 1.01.2023</b>	<b>373 226</b>	<b>625 981</b>	<b>11 314</b>	<b>84 116</b>	<b>1 094 638</b>
- zakup	-	-	-	27 585	27 585
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	76 170	938	-	-	77 108
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(11 068)	(53 400)	1 222	(1 001)	(64 247)
- przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	9 372	9 372
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>438 328</b>	<b>573 519</b>	<b>12 536</b>	<b>120 073</b>	<b>1 144 456</b>
- zakup	124 805	-	-	46 192	170 997
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	38 589	3 016	-	61	41 666
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	25 466	15 977	596	(21 736)	20 302
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(128 662)	-	-	-	(128 662)
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	111 738	6 441	-	2 429	120 608
- przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	131 069	-	-	-	131 069
- przeniesienie do należności z tytułu leasingu	-	-	-	(6 942)	(6 942)
<b>Stan na 31.12.2024</b>	<b>741 333</b>	<b>598 952</b>	<b>13 132</b>	<b>140 076</b>	<b>1 493 493</b>

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości po stronie Archicom S.A. wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 12 687 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 31 grudnia 2024 r. składają się głównie nieruchomości: centrum handlowe Libero w Katowicach, biurowiec Brain Park I i II w Krakowie, City 2 we Wrocławiu. Jednocześnie

w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 31 grudnia 2024 r. wynosi 140 076 tys. zł (na 31 grudnia 2023 r. wynosi 120 073 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem dwóch nieruchomości inwestycyjnych przyporządkowanych do poziomu 2 w kwocie 12 687 tys. zł. Szczegółowe informacje znajdują się w części 4.1 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

## NOTA 14 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie

### Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Stan na 1.01.2023</b>	<b>429 916</b>	<b>46 120</b>	-	<b>10 587</b>	<b>486 625</b>
- zakup	-	-	-	3 231	3 231
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	102 002	15 887	-	-	117 888
- przeniesienie do środków trwałych	-	(3 212)	-	-	(3 212)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(13 115)	(7 961)	-	51	(21 026)
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>518 803</b>	<b>50 834</b>	-	<b>13 869</b>	<b>583 506</b>
- zakup	-	-	-	4 739	4 739
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	68 703	14 114	-	-	82 817
- przeniesienie do zapasów	(19 619)	-	-	(404)	(20 023)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(111 738)	(6 441)	-	(2 429)	(120 608)
- sprzedaż	(9 040)	-	-	(2 837)	(11 877)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	919	(254)	-	-	665
<b>Stan na 31.12.2024</b>	<b>448 028</b>	<b>58 253</b>	-	<b>12 938</b>	<b>519 218</b>

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają kryteria do wyceny do wartości godziwej, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części 2.4 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

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

Grupa dokonała pierwszy raz aktualizacji wartości godziwej biurowca Swobodna I we Wrocławiu w kwocie 1 839 tys. zł oraz aktualizacji nieruchomości Fuzja E\_03 , G\_03 i H\_03 w kwocie (-) 254 tys. zł.

W sprawozdaniu na 31 grudnia 2024 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 519 218 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim biurowiec Swobodna I, II we Wrocławiu , Wita Stwosza w Krakowie oraz projekt w przygotowaniu Fuzja I\_01 w Łodzi. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 12 938 tys. zł (31 grudnia 2023 r. w kwocie 13 869 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 4.1 „Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy”.

## NOTA 15 Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży

### Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Stan na 1.01.2023</b>	<b>353 597</b>	<b>-</b>	<b>1 400</b>	<b>330</b>	<b>355 328</b>
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(216)	-	-	-	(216)
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	4 773	-	-	-	4 773
- sprzedaż	(209 316)	-	(1 400)	(330)	(211 046)
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>148 839</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>148 839</b>
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(18 685)	-	-	-	(18 685)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	128 662	-	-	-	128 662
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	996	-	-	-	996
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(131 069)	-	-	-	(131 069)
- sprzedaż	(128 743)	-	-	-	(128 743)
<b>Stan na 31.12.2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne stanowiące aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Metodologia wyceny opisana jest w części 2.4 „Podstawowe zasady rachunkowości”. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

- biurowca React I w Łodzi w kwocie 128 743 tys. zł

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2024 r. zostały opisane w nocie 5.

W pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prezentowana była do dnia bilansowego nieruchomość inwestycyjna przy ul. Traugutta (budynek City 2) we Wrocławiu. Budynek City 2 jest wykończony, w pełni działający operacyjnie. Większość powierzchni jest wynajęta, a najemcy prowadzą aktywnie swoją działalność. Nieruchomość jest dostępna do natychmiastowej sprzedaży w bieżącym stanie (nie wymaga istotnych nakładów), a Grupa prowadzi aktywne działania marketingowe oraz sprzedażowe. City 2 jest oferowane po cenie nieodlegającej istotnie od jego wartości bilansowej.

Sprzedaż City 2 nie wydarzyła się w zakładanym wcześniej terminie. W ocenie Zarządu opóźnienie w sprzedaży wynika wyłącznie z sytuacji makroekonomicznej i obecnej kondycji rynku biurowego. Utrzymywanie się wysokich stóp procentowych spowodowało brak aktywności na rynku handlu nieruchomościami biurowymi. Ponieważ rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością, istnieje duże oczekiwanie na jego ożywienie.

Z uwagi na przedłużający się plan sprzedaży projektu City 2 we Wrocławiu, niższe niż zakładane uprzednio prawdopodobieństwo finalizacji sprzedaży w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego, podjęto decyzję o zmianie klasyfikacji budynku City 2 i prezentowaniu go na dzień bilansowy w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana klasyfikacji City 2 wynika wyłącznie z konieczności zachowania zgodności z przepisami MSSF. Opisane wyżej cele biznesowe pozostają bez zmian — budynek jest przeznaczony do sprzedaży.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 4.1 „Znaczące szacunki i osady Zarządu Grupy”.



## Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży

	31.12.2024	31.12.2023
Otrzymane kaucje (Nota 33)	-	967
Inne (Nota 33)	-	86
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>1 053</b>

## NOTA 16 Zmiany wartości niematerialnych

### Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

	Znak towarowy	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne i wartości niematerialne w budowie	Wartości niematerialne razem
<b>1.01.2024 - 31.12.2024</b>				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	66 704	10 254	9 222	86 180
- zakupu	-	120	9 390	9 510
- likwidacji	-	(1 008)	(1 289)	(2 297)
- inne	-	9 971	(9 971)	-
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	19 337	7 352	93 393
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	(9 024)	(790)	(9 814)
- amortyzacja	-	(1 725)	(517)	(2 243)
- likwidacji	-	-	244	244
- inne	-	922	(922)	-
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(9 828)	(1 986)	(11 813)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	9 509	5 366	81 579
<b>1.01.2023 - 31.12.2023</b>				
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	66 704	10 267	3 852	80 823
- zakupu	-	-	6 289	6 289
- sprzedaży	-	-	(753)	(753)
- likwidacji	-	(13)	(166)	(179)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	10 254	9 222	86 180
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	(8 363)	(707)	(9 070)
- amortyzacja	-	(1 245)	(598)	(1 843)
- sprzedaży	-	13	165	178
- inne	-	571	350	921
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(9 024)	(790)	(9 814)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	66 704	1 229	8 432	76 365

### Znak towarowy

W wyniku nabycia w 2021 r. akcji DKR Invest S.A. oraz udziałów DKR Investment Sp. z o.o. (pośrednio Archicom S.A.) Grupa, w ramach wartości niematerialnych, ujęła rozpoznany znak towarowy „Archicom”. Wartość znaku wyniosła na dzień przejęcia 66 704 tys. zł. Od rozpoznanego znaku Grupa ujęła rezerwę na podatek odroczonej w wysokości 12 674 tys. zł. Zarząd Grupy Kapitałowej uznał, że nie istnieją żadne dające się przewidzieć ograniczenia okresu, w którym można spodziewać się, że usługi i towary sprzedawane pod zarządzaniem przez Grupę znakiem towarowym będą generowały korzyści finansowe i w związku z tym znak

towarowy jest traktowany jako wartość niematerialna o nieokreślonym okresie użytkowania, od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. W każdym okresie sprawozdawczym następuje weryfikacja okresu użytkowania, w celu ustalenia, czy zdarzenia i okoliczności nadal potwierdzają ocenę, że okres użytkowania tego składnika nadal jest nieokreślony. Grupa corocznie przeprowadza test na utratę wartości znaku towarowego

Na 31 grudnia 2024 r. Grupa przeprowadziła test na utratę wartości znaku towarowego „Archicom”, szacując wartość godziwą przy zastosowaniu metody zdyskontowanych

opłat licencyjnych na podstawie pięcioletniego planu finansowego obejmującego lata 2025 — 2029 dla Grupy Archicom S.A. W analizie uwzględniono podstawowe przepływy pieniężne wynikające m.in. z przychodów ze sprzedaży produktów i usług oraz kosztów nakładów marketingowych.

Dane wsadowe wykorzystane do powyższej wyceny nie są obserwowalne bezpośrednio ani pośrednio na aktywnych rynkach — wycena jest zaklasyfikowana do Poziomu 3 w hierarchii wartości godziwej.

Do przeprowadzenia testu na utratę wartości przyjęto poniższe założenia:

- Wartość godziwą ustalono na podstawie metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) — metoda opłat licencyjnych.
- Podstawą ustalenia wartości odzyskiwalnej jest składnik aktywów w postaci znaku towarowego.
- Stopa opłat licencyjnych została ustalona na poziomie 4,14% (2,41% w 2023 r.), po uwzględnieniu branżowej siły marki, wysokości udziału stóp opłat licencyjnych w wynikach podmiotów w sektorze o porównywalnych głównych parametrach przyjętego modelu biznesowego w zakresie kształtowania cen i potrzeb kapitałowych, wysokości rynkowych stóp opłat licencyjnych dla sektora, w którym działa podmiot.
- Średni ważony koszt kapitału (WACC) został przyjęty na poziomie 14,74% (13,53% w 2023 r.), zaś stopa dyskontowa dla zasobów niematerialnych wyniosła 20,42% (22,46% w 2023 r.).

- Okres projekcji przepływów pieniężnych przyjęto dla 5 lat (od 2025 r. do 2029 r.). (Przyjęto ten sam okres projekcji w 2023 r. tj. 5 lat od 2024 r. do 2028 r.)
- Wzrost przychodów ze sprzedaży w okresie projekcji został ustalony na średnim poziomie około 30% (50% w 2023 r.).
- Dla wartości końcowej przyjęto zerową stopę wzrostu długoterminowego (Takie samo założenie w 2023 r.)

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd Grupy nie stwierdził utraty wartości znaku Archicom. Wobec powyższego wartość znaku na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi nadal 66 704 tys. zł.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości na zmianę podstawowych założeń przyjętych do testu na utratę wartości znaku Archicom. Poniżej zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy opłaty licencyjnej i stopy dyskonta, posługując się następującymi założeniami:

- Stopa opłaty licencyjnej — dodatkowego oszacowania przedziału wartości dokonano poprzez weryfikację wartości znaku towarowego dla obliczonej opłaty licencyjnej, skorygowanej odpowiednio o wskaźnik: -15%, -10%, +10% i +15%.
- Stopa dyskonta — w celu analizy wrażliwości zweryfikowano wartość znaku przy obniżeniu i podwyższeniu stopy dyskonta odpowiednio o: -1,5%, -1,0%, +1,0% i +1,5%.

Analizę przeprowadzono przy założeniu, że wszystkie inne założenia nie ulegają zmianie.

## Analiza wrażliwości wartości od stopy opłaty licencyjnej

		Wysokość stopy opłaty licencyjnej						
		2,90%	3,31%	3,72%	4,14%	4,55%	4,96%	5,37%
Stopa dyskontowa	18,9%	100 804	154 082	207 360	261 475	315 216	368 494	421 772
	19,4%	97 704	149 380	201 057	253 545	305 670	357 346	409 023
	19,9%	94 766	144 924	195 082	246 027	296 620	346 778	396 936
	20,4%	91 978	140 694	189 410	<b>238 891</b>	288 030	336 747	385 463
	20,9%	89 328	136 674	184 020	232 110	279 867	327 213	374 559
	21,4%	86 807	132 850	178 892	225 658	272 100	318 142	364 185
	21,9%	84 407	129 207	174 008	219 512	264 702	309 502	354 303

## NOTA 17 Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych

### Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych)

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe i środki trwałe w budowie	Aktywo z ty- tułu prawa do użytko- wania	Razem środki trwałe
<b>1.01.2024 - 31.12.2024</b>							
<b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>200</b>	<b>6 915</b>	<b>6 047</b>	<b>2 118</b>	<b>16 902</b>	<b>64 384</b>	<b>96 566</b>
- nabycia	7	5 177	1 788	36	5 851	-	12 859
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	23 002	23 002
- sprzedaży	(100)	(697)	(30)	(363)	(793)	-	(1 984)
- likwidacji	-	(1 609)	(41)	(32)	(465)	(4 530)	(6 676)
<b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>107</b>	<b>9 786</b>	<b>7 764</b>	<b>1 760</b>	<b>21 494</b>	<b>82 856</b>	<b>123 767</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>(13)</b>	<b>2 435</b>	<b>(5 027)</b>	<b>(1 343)</b>	<b>(11 273)</b>	<b>(24 857)</b>	<b>(40 077)</b>
- amortyzacja	(1)	(1 292)	(461)	(35)	(1 863)	-	(3 652)
- likwidacji	-	641	62	-	337	2 068	3 108
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(9 891)	(9 891)
- korekta z tytułu sprzedaży	13	195	19	345	669	-	1 242
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>(1)</b>	<b>1 980</b>	<b>(5 406)</b>	<b>(1 032)</b>	<b>(12 130)</b>	<b>(32 680)</b>	<b>(49 270)</b>
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>106</b>	<b>11 766</b>	<b>2 357</b>	<b>727</b>	<b>9 365</b>	<b>50 176</b>	<b>74 497</b>

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

## NOTA 18 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach wycenianych metodą praw własności

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

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (Student Space)	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)	Razem
<b>Stan na 1.01.2023</b>	<b>205 274</b>	<b>103 715</b>	<b>169 192</b>	-	-	<b>478 180</b>
- podwyższenie kapitałów	71 331	-	5 625	-	-	<b>76 956</b>
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	4 698	(952)	88 286	-	-	<b>92 032</b>
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	(1 412)	(3 289)	-	-	<b>(4 701)</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>281 303</b>	<b>101 351</b>	<b>259 814</b>	-	-	<b>642 468</b>
- nabycie udziałów	-	-	-	48	-	<b>48</b>
- ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	-	-	-	6	<b>6</b>
- podwyższenie kapitałów	-	-	-	100 045	-	<b>100 045</b>
- udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	40 187	71 173	18 493	(650)	<b>125 115</b>
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	(219)	-	<b>(219)</b>
- łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	5 247	<b>5 247</b>
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	815	7 432	38	(4 602)	<b>3 683</b>
- pozostałe	-	-	-	(84)	-	<b>(84)</b>
<b>Stan na 31.12.2024</b>	<b>277 217</b>	<b>142 353</b>	<b>338 418</b>	<b>118 321</b>	-	<b>876 309</b>

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (Student Space)	Projekt Browarna sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 sp. z o.o.)	Razem
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>850 904</b>	<b>477 866</b>	<b>1 146 650</b>	<b>394 274</b>	<b>(1 173)</b>	<b>2 868 522</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30%	30%	30%	30%	55%	
<b>Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto</b>	<b>255 271</b>	<b>143 360</b>	<b>343 995</b>	<b>118 282</b>	<b>(645)</b>	<b>860 263</b>
Wartość firmy po uwzględnieniu odpisu	21 946	-	-	-	-	21 946
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży) oraz pozostałe korekty	-	(1 006)	(5 577)	38	645	(5 900)
<b>Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności</b>	<b>277 217</b>	<b>142 353</b>	<b>338 418</b>	<b>118 321</b>	-	<b>876 309</b>
<b>Udzielone pożyczki</b>	-	<b>29 448</b>	<b>311 958</b>	-	<b>138 944</b>	<b>480 350</b>
<b>Łączne zaangażowanie Grupy Echo Investment we wspólnych przedsiębiorstwach na 31.12.2024 r.</b>	<b>277 217</b>	<b>171 801</b>	<b>650 376</b>	<b>118 321</b>	<b>138 944</b>	<b>1 356 659</b>



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

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

W 2022 r. Grupa Echo Investment wraz z Grupą EPP N.V. dokonały proporcjonalnego podwyższenia kapitałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. w wysokości

76,3 mln euro (Grupa EPP N.V. - 53,4 mln euro, Grupa Echo - 22,9 mln euro).

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 277 217 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 71 mln zł, które w czwartym kwartale 2023 r. zostały przeznaczone na podwyższenie kapitałów we wspólnym przedsięwzięciu. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa Echo nie posiada udzielonych pożyczek do spółek Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce spółkontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W I półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki spółkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 31 grudnia 2024 r. wynosi 13 091 tys. zł.

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

### Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	1 659 892	1 675 284
Aktywa trwałe - pochodne instrumenty 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

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Galeria Młociny

### Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	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)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(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

## Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)

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

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

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

W październiku 2023 r. i grudniu 2024 r. spółka zależna Echo Investment - Projekt Echo - 137 Sp. z o.o. dokonała zakupu części nieruchomości położonej przy ul. Towarowej 22 przeznaczoną pod budowę mieszkań na łączną kwotę 177,6 mln zł od spółki Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2024 r., Grupa Echo jest posiadaczem 30% udziałów, a AFI Europe N.V. 70% udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo Investment jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 142 353 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. i Projekt Echo 138 Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 29 448 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Towarowa 22

### Wybrane dane z sytuacji finansowej

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe - nieruchomości inwestycyjna	769 122	591 753
Aktywa trwałe - pozostałe	33 080	8 400
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	21 615	9 637
Aktywa obrotowe	15 303	17 250
<b>Aktywa razem</b>	<b>839 119</b>	<b>627 040</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>301 468</b>	<b>159 505</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	249 032	155 511
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	52 435	3 994
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>59 785</b>	<b>123 625</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	4 755	5 409
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	55 030	118 216
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>361 253</b>	<b>283 130</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>477 866</b>	<b>343 910</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(1 006)	(1 822)
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	142 353	101 351

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Towarowa 22

### Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Przychody operacyjne	124 475	60 834
Koszty operacyjne, w tym:	(108 931)	(57 594)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	141 510	-
Koszty ogólnego zarządu	(162)	(94)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	347	449
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(1 364)	(8 704)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(1 651)	(3 416)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>155 876</b>	<b>(5 109)</b>
Podatek dochodowy	(21 920)	1 935
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>133 956</b>	<b>(3 173)</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>133 956</b>	<b>(3 173)</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (30%)	40 187	(952)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	40 187	(952)

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

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

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

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

Jednocześnie Echo Investment udzieliło R4R Poland Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 311 958 tys. zł.

W latach 2018 - 2024 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska, Wołoska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puszkarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychtalska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

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

Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 338 418 tys. zł.

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

### Wybrane dane z sytuacji finansowej

	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

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Resi4Rent

### Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	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	274 244	356 743
Koszty administracyjne związane z projektami	(47 547)	(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



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

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

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

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

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

Echo Investment S.A., wypełniając swoje zobowiązanie do współfinansowania przedsięwzięcia, zasilila kapitałowo spółkę SGE JV co S. a r. l. w 2024 r. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym na kwotę 100 045 tys. zł.

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

Wartość bilansowa inwestycji na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 118 321 tys. zł.

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Student Space

### Wybrane dane z sytuacji finansowej

31.12.2024

Aktywa trwale - nieruchomości inwestycyjne	290 520
Aktywa trwale - pozostałe	1 477
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	97 943
Aktywa obrotowe - pozostałe	45 767
<b>Aktywa razem</b>	<b>435 707</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 180</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 180
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>25 253</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25 253
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>41 433</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>394 274</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

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Student Space

### Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

1.01.2024 -  
31.12.2024

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	801
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>76 557</b>
Podatek dochodowy	(14 914)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>61 643</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>61 643</b>
Udział % Grupy Echo Investment	30,00%
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

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

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

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

W dniu 27 marca 2024 r. Archicom S.A. udzielił spółce Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) pożyczki na łączną kwotę 138 944 tys. zł 19 lipca 2024 r. została uzyskana spłata pożyczki w kwocie 40 660 tys. zł.

W dniu 28 marca 2024 r. podmiot współkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z dnia 7 marca 2024 r., umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

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

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Projekt Browarna Sp. z o.o. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

31.12.2024

Aktywa trwałe - pozostałe	2 032
Aktywa obrotowe - Zapasy	188 054
Aktywa obrotowe - pozostałe	952
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	2 210
<b>Aktywa razem</b>	<b>193 249</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>191 909</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	190 182
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 726
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 513</b>
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	131
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 382
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>194 422</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>(1 173)</b>
Udział % Grupy Echo Investment	55%
Udział Grupy Echo Investment w aktywach netto	(645)
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 55%)	(4 602)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	5 247
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	-

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia — Projekt Browarna Sp. z o.o. Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów

1.01.2024 -  
31.12.2024

Przychody operacyjne	5
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(163)
Koszty ogólnego zarządu	(105)
Koszty sprzedaży	(1 074)
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(123)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(239)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(1 460)</b>
Podatek dochodowy	277
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 183)</b>
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>(1 183)</b>
Udział % Grupy Echo Investment	55%
Udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(650)
Udział Grupy Echo Investment w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(650)

## NOTA 19 Aktywa finansowe

### Aktywa finansowe

	31.12.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	457 444	263 442
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	1 674	38 392
Kaucje długoterminowe	4 667	4 291
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 669	24
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>485 454</b>	<b>306 149</b>
- długoterminowe	483 780	267 757
- krótkoterminowe	1 674	38 392

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 445 284 tys. zł zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent, Projekt Browarna do spłaty w latach 2025-2032. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 13 834 tys. zł, do spłaty w latach 2025-2027.

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

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

## Zapasy

	31.12.2024	31.12.2023
Półprodukty i produkty w toku	2 015 246	1 383 295
— aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	49 444	33 307
Produkty gotowe	14 792	167 399
Towary	131 690	3 131
<b>Zapasy, razem</b>	<b>2 161 728</b>	<b>1 553 824</b>

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

Pozycja półprodukty i produkty w toku zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty mieszkaniowe w przygotowaniu i realizacji (np. usługi projektowania, roboty budowlane itp. świadczone przez firmy zewnętrzne). Dodatkowo w pozycji tej wykazywane jest prawo do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie), na którym budowane są lokale mieszkalne i użytkowe. Pozostała wartość pozycji dotyczy poniesionych nakładów na świadczone usługi wykończenia lokali (fit-out). Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako grunty a grunty przeznaczone pod zabudowę Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Szczegóły podziału zostały opisane w części 2.4 „Podstawowe zasady rachunkowości”.

Pozycja towary zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

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

Zarząd Grupy dokonał przeglądu projektów na dzień bilansowy i analizy ich cyklu operacyjnego. W związku z zidentyfikowaniem projektów wykraczających poza standardowy cykl operacyjny Grupy, Zarząd Grupy podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa długoterminowe, w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”. W konsekwencji Grupa dokonała odpowiedniej zmiany prezentacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w 2024 r. 33 694 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 10,23%), natomiast w 2023 r. — 15 352 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 8,2%).

Wartość zapasów na 31 grudnia 2024 r. wynosi 2 161 728 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 478 988 tys. zł.



## Zapasy — wpływ na wynik

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(549 484)	(922 453)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(480)	(536)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	750	346

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

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 31 grudnia 2024 r. wyniosła 269 tys. zł (31 grudnia 2023 r. (-) 190 tys. zł).

Odwrócenie odpisów aktualizujących w 2024 r. dotyczyło głównie projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie.

## NOTA 21 Należności krótkoterminowe

### Należności krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Należności handlowe, o okresie spłaty:</b>		
- do 12 miesięcy	122 287	67 021
<b>Należności handlowe razem:</b>	<b>122 287</b>	<b>67 021</b>
<b>Aktywa niefinansowe razem</b>	<b>97 061</b>	<b>41 049</b>
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu i powierzchni biurowej (wieczyste użytkowanie)	1 193	1 594
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	2 356	2 641
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	12 748	9 537
Rozliczenia międzyokresowe - rozliczenie czynszów w czasie	11 024	3 806
Należność z tytułu wzrostu ceny	-	5 526
Cesja wierzytelności	66 051	14 400
Pozostałe należności	3 689	3 545
<b>Aktywa finansowe razem:</b>	<b>32 873</b>	<b>183 330</b>
Wadium na zakup nieruchomości	2 585	18 268
Kaucje wpłacone	-	7 896
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	14 788	20 310
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	15 500	136 856
<b>Należności handlowe i pozostałe razem:</b>	<b>252 221</b>	<b>291 400</b>
Należności z tytułu podatku VAT	75 341	80 330
Należności z tytułu pozostałych podatków	6 397	471
<b>Należności z tytułu pozostałych podatków razem</b>	<b>81 738</b>	<b>80 801</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>333 959</b>	<b>372 201</b>
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	15 304	16 015
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>349 263</b>	<b>388 216</b>

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

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi nie odbiega istotnie od

wartości bilansowej. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest bieżącą wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i nie odbiega istotnie od bilansowej wartości tych należności.

Grupa stosuje zabezpieczenia i gwarancje na należnościach z tytułu dostaw i usług - najem w postaci kaucji w kwocie 4 036 tys. zł (2023 r. 3 053 tys. zł) oraz w postaci gwarancji w kwocie 1 872 tys. zł (2023 r. 5 462 tys. zł).

W 2024 r. rozpoznano w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy należności z tytułu leasingu w związku z subleasingiem części powierzchni budynku biurowego

City 1. Wartość należności na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 6 263 tys. zł (w tym część długoterminowa 5 070 tys. zł).

## NOTA 22 Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności krótkoterminowych

### Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — należności krótkoterminowych

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>16 015</b>	<b>12 482</b>
Zwiększenia z tytułu:		
- utworzenie odpisu	2 483	11 812
	<b>2 483</b>	<b>11 812</b>
Zmniejszenia z tytułu:		
- rozwiązanie odpisu	(3 126)	(4 069)
- spłata	(68)	(4 210)
	<b>(3 194)</b>	<b>(8 279)</b>
<b>Stan odpisów na oczekiwane straty kredytowe - należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>15 304</b>	<b>16 015</b>

Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu najmu i sprzedaży mieszkań w kwocie 4 465 tys. zł. (2023 r. 3 603 tys. zł), naliczonych kar od odsetek w kwocie 4 503 tys. zł. (2023 r. 3 623 tys. zł), oraz pozostałych usług w kwocie 6 336 tys. zł (2023 r. 8 789 tys. zł). na bazie macierzy rezerw opracowanej

na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Macierz została zaprezentowana w rozdziale dotyczącym zarządzania ryzykiem finansowym, w części dotyczącej ryzyka kredytowego.

## NOTA 23 Należności handlowe i pozostałe (brutto) — z podziałem na należności niespłacone w okresie

### Należności handlowe i pozostałe (brutto) — z podziałem na należności niespłacone w okresie

	31.12.2024	31.12.2023
niewymagalne	181 077	256 921
do 1 miesiąca	57 431	22 071
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 883	5 693
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 978	1 465
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 663	8 167
powyżej 1 roku	18 493	13 098
<b>Należności handlowe i pozostałe, razem (brutto)</b>	<b>267 525</b>	<b>307 415</b>
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(15 304)	(16 015)
<b>Należności handlowe i pozostałe, razem (netto)</b>	<b>252 221</b>	<b>291 400</b>

## NOTA 24 Pochodne instrumenty finansowe

### Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)

	31.12.2024	31.12.2023
- Interest Rate Swap	-	9 392
- terminowe kursy walutowe "forward"	-	1 673
<b>Pochodne inwestycje finansowe, razem</b>	<b>-</b>	<b>11 065</b>
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	-	11 065

### Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania)

	31.12.2024	31.12.2023
- Interest Rate Swap	554	772
<b>Pochodne inwestycje finansowe, razem</b>	<b>554</b>	<b>772</b>
z czego o terminie zapadalności:		
- do 1 roku	-	441
- powyżej 3 lat	554	331

### Pochodne instrumenty finansowe (ujęcie w skonsolidowanym rachunku zysków i strat)

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów forward	327	1 194
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów opcji kupna/sprzedaży	-	(791)
<b>Forward, opcje kupna/sprzedaży, razem (ujęte w pozycji „Zysk z tytułu pochodnych instrumentów”)</b>	<b>327</b>	<b>403</b>
- przychody/ (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów Interest Rate Swap (Nota 8)	8 362	6 265
<b>Interest Rate Swap, razem (ujęte w pozycji "Przychody finansowe")</b>	<b>8 362</b>	<b>6 265</b>
<b>Zysk z tytułu pochodnych instrumentów, razem</b>	<b>8 689</b>	<b>6 668</b>

## NOTA 25 Środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe

### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	366 205	813 836
<b>Środki pieniężne razem</b>	<b>366 205</b>	<b>813 836</b>

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

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

### Inne aktywa finansowe

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Inne aktywa finansowe:</b>		
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji	91 335	27 463
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	13 050	18 837
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	13 527	13 430
<b>Inne aktywa finansowe razem</b>	<b>117 912</b>	<b>59 730</b>



## NOTA 26 Kapitał zakładowy

### Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na 31 grudnia 2024 r.

Akcjonariusze	Liczba głosów/akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt oraz Griffin Capital Partners)	272 375 784	66,00%	66,00%
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 330	11,20%	11,20%
Allianz Polska PTE	39 781 769	9,64%	9,64%
Nicklas Lindberg	1 004 283	0,24%	0,24%
Maciej Drozd	291 065	0,07%	0,07%
Péter Kocsis	111 084	0,03%	0,03%
Bence Sass	50 000	0,01%	0,01%
Pozostali akcjonariusze	52 875 267	12,81%	12,81%
	<b>412 690 582</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Opis akcji

Kapitał zakładowy Echo Investment S.A. dzieli się na 412 690 582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F. Wszystkie wyemitowane akcje Spółki są tożsame w prawach i obowiązkach tzn. są akcjami tego samego rodzaju i inkorporują takie same prawa i obowiązki.

Żadna z akcji nie posiada ograniczonych praw. Kapitał zakładowy Spółki, czyli wartość nominalna wszystkich akcji, wynosi 20 635 tys. zł i został opłacony gotówką. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

Liczba akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu, ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

## Akcjonariat

Głównym akcjonariuszem Echo Investment S.A. jest spółka Lisala Sp. z o.o., której właścicielami są węgierski Wing IHC Zrt oraz Griffin Capital Partners. Jednostką dominującą najwyższego szczebla grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

Dane o strukturze akcjonariatu wynikają z zawiadomień od akcjonariuszy oraz informacji o stanie posiadania OFE na 31 grudnia 2024 r.

# NOTA 27 Kapitał zapasowy

## Kapitał zapasowy

	31.12.2024	31.12.2023
Ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 748	100 748
Utworzony z osiągniętych zysków	650 952	650 952
Fundusz rezerwowy na poczet wypłaty dywidendy	306 035	305 678
<b>Kapitał zapasowy razem</b>	<b>1 057 735</b>	<b>1 057 378</b>

## Dywidenda z zysku za 2023 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. odbyło się 26 czerwca 2024 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o podziale wypracowanego w 2023 r. zysku netto w wysokości 50 254 tys. zł w następujący sposób:

(i) kwotę wypracowanego zysku 50 254 tys. zł powiększyć o kwotę 40 538 tys. zł i tym samym łączną kwotę 90 792 tys. zł (0,22 zł na jedną akcję) przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na poczet dywidendy,  
(ii) zaliczyć na poczet dywidendy kwotę 90 792 tys. zł wypłaconą przez Spółkę 10 listopada 2023 r. tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2023 r. na mocy uchwały Zarządu Spółki z 5 października 2023 r., Dywidenda odpowiada wysokości wypłaconej przez Spółkę 10 listopada 2023 r. Zaliczki Dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie wypłaciła dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2023.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. odbyło się 18 czerwca 2024 r. Akcjonariusze podjęli uchwałę o przeznaczeniu wypracowanego w 2023 r. zysku w kwocie 52 749 tys. zł w następujący sposób:

(i) Zysk netto w wysokości 52 647 tys. zł, powiększony o kwotę 11 699 tys. zł pochodzącą z Funduszu rezerwowego na poczet wypłaty dywidendy - co stanowi łącznie 64 346 tys. zł — został przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na poczet dywidendy.  
(ii) zysk w kwocie 102 tys. zł został przeznaczony na Fundusz rezerwowy na poczet wypłaty dywidendy. Kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 1,1 zł. Dywidenda przypadająca do wypłaty akcjonariuszom mniejszościowym w kwocie 9 720 tys. zł, tj. 0,64 zł na jedną akcję, została wypłacona 25 lipca 2024 r.

## Zaliczka dywidendowa z zysku za 2024 r.

Zarząd Archicom S.A. 30 września 2024 r. podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2024. Łączna kwota przeznaczona na zaliczkę wyniosła 82 479 tys. zł,

tj. 1,41 zł na 1 akcję. Zaliczka dywidendowa przypadająca do wypłaty akcjonariuszom mniejszościowym, w kwocie 21 416 tys. zł, została wypłacona 7 listopada 2024 r.

## NOTA 28 Udziały niekontrolujące

### Udziały niekontrolujące

	Miejsce prowadzenia działalności	Proporcja udziałów niekontrolujących	Proporcja posiadanych praw głosu udziałowców niekontrolujących	Zysk lub strata przypadająca udziałowcom niekontrolującym	Skumulowany udział niekontrolujący w jednostce zależnej	Dywidendy wypłacone udziałowcom niekontrolującym w okresie
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2024</b>	Wrocław, Polska	25,96%	23,47%	29 812	336 863	(31 136)
Archicom S.A.						
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2023</b>	Wrocław, Polska	25,96%	23,47%	50 455	338 187	(17 985)
Archicom S.A.						

Skrócone informacje finansowe spółek zależnych przedstawiają się następująco:

	Aktywa obrotowe	Aktywa trwałe	Na 31 grudnia		Przychody	zysk	Rok zakończony 31 grudnia	
			Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe			Całkowite dochody razem	cash flow
<b>2024</b>								
Archicom S.A.	2 034 226	857 314	831 166	739 737	752 388	114 816	114 816	(397 383)
<b>2023</b>								
Archicom S.A.	2 230 653	267 507	770 563	405 324	1 113 908	217 810	217 810	246 530

## NOTA 29 Wartość księgową i zysk (strata) na jedną akcję

### Wartość księgową na jedną akcję

	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	1 675 484	1 690 053
Liczba akcji (w tys. sztuk)	412 691	412 691
<b>Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)</b>	<b>4,06</b>	<b>4,10</b>
Rozwodniona liczba akcji	412 691	412 691
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję	4,06	4,10

### Zysk (strata) na jedną akcję

	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
Zysk (strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	(14 175)	67 428
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
<b>Zysk (strata) podstawowy/a na jedną akcję zwykłą (w PLN)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,16</b>
Zysk (strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	(14 175)	67 428
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	412 691	412 691
<b>Rozwodniony/a zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,16</b>

W 2024 r. oraz 2023 r. spółka nie stosowała instrumentów rozładniających.

# NOTA 30 Kredyty, pożyczki i obligacje

## Kredyty, pożyczki i obligacje

	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty i pożyczki	924 413	803 033
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	54 122
Dłużne papiery wartościowe	2 047 293	1 794 915
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	11 642	11 457
<b>Kredyty, pożyczki i obligacje, razem</b>	<b>2 983 348</b>	<b>2 663 527</b>
- z czego część długoterminowa	2 268 961	1 760 813
- z czego część krótkoterminowa	714 387	902 714

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

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

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych (o wartości 156 010 tys. zł) są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

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

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

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Dla obligacji notowanych wartość godziwa została ustalona na bazie cen notowań z dnia bilansowego, natomiast dla obligacji nienotowanych wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Stopa dyskonta (uśredniona dla wszystkich wycen) wyniosła w 2024 r. 10,66% dla zadłużenia w PLN (9,47% w 2023 r.) oraz 8,1% dla zadłużenia w EUR (7,6% w 2023 r.). Wycena do wartości godziwej dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części 1.21 sprawozdania Zarządu Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy.

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

pierwsze zobowiązanie z tytułu profit share tworzone jest wraz z pierwszą wyceną projektu w wartości godziwej.

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

10 474 tys. zł (10 631 tys. zł na 31 grudnia 2023 r.) oraz krótkoterminowe, w kwocie: 1 168 tys. zł (826 tys. zł na 31 grudnia 2023 r.)

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłużnych papierów wartościowych:

## Dłużne instrumenty finansowe

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa	2 039 792	1 791 065
Wartość godziwa	2 066 288	1 810 898

## Zobowiązania finansowe: prognoza do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 r.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	Prognoza [mld PLN]	Skonsolidowa- ne sprawozda- nie z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 r. [mld PLN]	Różnica [mld PLN]
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,6	0,9	0,3
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2,0	2,0	0,0
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,2	0,3	(0,1)

Zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2024 r. zobowiązania finansowe Grupy nie odbiegają istotnie od wcześniej opublikowanych przez Grupę prognoz na te dzień.

Niewielkie różnice na pozycji zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynikają z zakładanych w prognozie, a niezrealizowanych sprzedaży nieruchomości biurowych: Brain etap I i II oraz Citi 2 i tym samym prognozowanej spłacie kredytów zaciągniętych przez Spółki.

Grupa zawarła umowy kredytowe, które zawierają standardowe dla tego typu umów kowenanty finansowe. Umowy kredytów celowych oparte są o wzorce LMA i zawierają głównie wskaźniki: w okresie budowy projektu LTC oraz ISCR a w okresie inwestycyjnym projektu LTV oraz DSCR.

Grupa jest zobowiązana do utrzymania wymaganych w umowach kredytowych poziomów wskaźników.

W przypadku naruszenia kowenantów, kredytodawcy mają prawo zgodnie z zapisami umów kredytowych wezwać kredytobiorcę do naprawy wskaźnika.

Zarząd Jednostki dominującej monitoruje zgodność z kowenantami na bieżąco, aby zapewnić ich spełnienie.

Na dzień bilansowy, Grupa spełnia wszystkie wymagane warunki kowenantów.

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



# Obligacje

## Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.</b>					
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
41/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
51/2024	PLO017000111	Ipopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
61/2024	PLO017000129	Ipopema Securities S.A.	200 000	1.08.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
<b>Razem</b>			<b>720 000</b>		
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.</b>					
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
<b>Razem</b>			<b>630 000</b>		
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.</b>					
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria T	PLECHPS00415	DM PKO BP	60 000	26.04.2028	WIBOR 6M + marża 3,8%
<b>Razem</b>			<b>505 000</b>		
<b>Obligacje w PLN razem</b>			<b>1 855 000</b>		

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
31/2023	PLO017000095	Ipopema Securities S.A.	43 000	27.10.2028	stała stopa oprocentowania 7,4%
Obligacje w EUR razem			43 000		

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

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

## Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w 2024 r.

### Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
1P/2021	PLO017000053	27.02.2024	16 113
2/2021	PLO017000061	27.02.2024	71 670
1/2021.	PLO017000046	27.02.2024	12 210
2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100 330
1/2020	PLO017000012	31.05.2024	70 000
1/2021.	PLO017000046	17.09.2024	182 790
1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	171 887
Razem			625 000

### Obligacje wykupione przez Archicom

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
M6/2022	PLO221800090	23.02.2024	2 500
M6/2022	PLO221800090	15.03.2024	58 700
Razem			61 200

## Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. EUR]
1E/2020	PLECHPS00316	23.10.2024	8 700
<b>Razem</b>			<b>8 700</b>

## Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna
4I/2024	PLO017000103	27.02.2024	100 000
S	PLECHPS00399	26.02.2024	70 000
S2	PLECHPS00399	20.03.2024	70 000
5I/2024	PLO017000111	13.05.2029	100 000
T	PLECHPS00415	26.04.2028	60 000
6I/2024	PLO017000129	1.08.2024	200 000
<b>Razem</b>			<b>600 000</b>

## Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna
M9/2024	PLO221800124	1.03.2024	168 000
M10/2024	PLO221800132	19.06.2024	190 000
<b>Razem</b>			<b>358 000</b>

Leasing 2024

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Pozostałe umowy		
					Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
<b>Aktywo z tytułu prawa do użytkowania</b>							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	33 307	12 253	13 869	-	39 528	107 820	206 777
Amortyzacja	(2 971)	(252)	-	-	(9 891)	-	(13 114)
Wycena do wartości godziwej	-	-	-	-	-	(21 736)	(21 736)
Zwiększenia	20 206	8 710	2 310	-	23 953	45 521	100 700
Zmniejszenia	(1 098)	-	(3 241)	-	(3 413)	(12 240)	(19 992)
<b>Stan na 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>49 444</b>	<b>20 711</b>	<b>12 938</b>	<b>-</b>	<b>50 177</b>	<b>119 365</b>	<b>252 635</b>

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Pozostałe umowy		
					Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>							
Stan na 1 stycznia 2024 r.	30 336	11 621	13 491	-	39 519	119 167	214 134
Koszt odsetkowy	3 122	1 041	735	-	1 448	5 070	11 416
Splaty zobowiązania wraz z odsetkami	(6 836)	(1 302)	(815)	-	(16 542)	(27 419)	(52 914)
Zwiększenia	17 501	6 175	1 986	-	28 191	43 745	97 598
Zmniejszenia	(463)	-	(2 702)	-	(2 813)	(2 219)	(8 197)
<b>Stan na 31 grudnia 2024 r.</b>	<b>43 660</b>	<b>17 535</b>	<b>12 695</b>	<b>-</b>	<b>49 803</b>	<b>138 344</b>	<b>262 038</b>

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Pozostałe umowy		
					Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>							
krótkoterminowe	43 659	1 459	571	-	18 627	26 111	90 428
długoterminowe	-	16 076	12 125	-	31 179	112 230	171 610

W pozycji zwiększeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu zostały wykazane głównie zawarte nowe umowy leasingu w kwocie 58 769 tys. zł, zmiany szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 23 155 tys. zł oraz modyfikacje umów leasingu w kwocie 18 776 tys. zł

Pozycja zmniejszeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu jest związana głównie z modyfikacjami umów leasingowych, rozwiązaniem umów najmu, sprzedażą Nieruchomości Inwestycyjnych i Zapasów oraz zmianami szacunkowych płatności leasingowych.

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Koszty związane z leasingiem aktywów o niskiej wartości	(3 898)	(241)
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym	(44 824)	(45 426)
Przychody z podnajmu (subleasingu) aktywów z tytułu prawa do użytkowania	50 019	49 423

Całkowity wypływ środków pieniężnych z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych wyniósł w 2024 r. 52 914 tys. zł (w 2023 r. 44 444 tys. zł).

Szczegóły dotyczące leasingu operacyjnego zostały opisane w nocie nr 1.

## Leasing 2023

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Pozostałe umowy		RAZEM
					Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	
<b>Aktywo z tytułu prawa do użytkowania</b>							
Stan na 1 stycznia 2023 r.	57 102	13 085	10 588	329	44 052	71 031	196 187
Amortyzacja	(576)	-	-	-	(8 495)	-	(9 071)
Wycena do wartości godziwej	-	-	-	-	-	(2 833)	(2 833)
Zwiększenia	7 399	5 988	3 281	-	4 046	40 443	61 157
Zmniejszenia	(30 618)	(6 820)	-	(329)	(75)	(821)	(38 663)
<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>33 307</b>	<b>12 253</b>	<b>13 869</b>	<b>-</b>	<b>39 528</b>	<b>107 820</b>	<b>206 777</b>

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Pozostałe umowy		RAZEM
					Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>							
Stan na 1 stycznia 2023 r.	54 074	12 925	10 460	329	57 837	99 930	235 555
Koszt odsetkowy	2 331	805	639	-	1 795	4 565	10 135
Spłaty zobowiązania wraz z odsetkami	(6 330)	(751)	(646)	-	(13 354)	(23 363)	(44 444)
Zwiększenia	7 079	3 178	3 038	-	13 262	22 703	49 260
Zmniejszenia	(26 818)	(4 536)	-	(329)	(141)	(4 548)	(36 372)
Reklasyfikacja	-	-	-	-	(19 880)	19 880	-
<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>30 336</b>	<b>11 621</b>	<b>13 491</b>	<b>-</b>	<b>39 519</b>	<b>119 167</b>	<b>214 134</b>

	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Pozostałe umowy		
					Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	RAZEM
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>							
krótkoterminowe	30 336	1 056	767	-	17 419	22 519	<b>72 097</b>
długoterminowe	-	10 565	12 724	-	22 100	96 648	<b>142 037</b>

W pozycji zwiększeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu zostały wykazane głównie zawarte nowe umowy leasingu w kwocie 21 541 tys. zł, zmiany szacunkowych płatności leasingowych w kwocie 15 533 tys. zł oraz modyfikacje umów leasingu w kwocie 14 118 tys. zł.

Pozycja zmniejszeń aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu jest związana głównie ze zmianą szacunkowych płatności leasingowych oraz sprzedażą Nieruchomości Inwestycyjnych i Zapasów.

## NOTA 32 Zmiana stanu rezerw

### Zmiana stanu rezerw - wg tytułów

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	11 324	12 876
- rezerwa na przewidywane kary	10 767	13 738
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	10 091	7 994
- rezerwa na sprawy sądowe	8 361	8 324
- rezerwa na pozostałe koszty	79	13 662
	<b>40 622</b>	<b>56 594</b>
<b>Zwiększenia z tytułu</b>		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	13 914	15 253
- rezerwa na przewidywane kary	174	8 791
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	5 941	8 125
- rezerwa na sprawy sądowe	1 641	2 126
- rezerwa na pozostałe koszty	-	395
	<b>21 670</b>	<b>34 690</b>
<b>Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu</b>		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(13 055)	(16 805)
- poniesionych kar	(3 552)	(11 762)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(5 725)	(6 028)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(3 252)	(2 089)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	(79)	(13 978)
	<b>(25 663)</b>	<b>(50 662)</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	12 186	11 324
- rezerwa na przewidywane kary	7 389	10 767
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	10 307	10 091
- rezerwa na sprawy sądowe	6 750	8 361
- rezerwa na pozostałe koszty	-	79
	<b>36 632</b>	<b>40 622</b>
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	<b>8 304</b>	<b>9 283</b>
- rezerwy krótkoterminowe	<b>28 327</b>	<b>31 339</b>

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

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

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

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



## NOTA 33 Zobowiązania handlowe i pozostałe

### Zobowiązania handlowe i pozostałe

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</b>		
Do 12 miesięcy	158 119	113 965
<b>Razem</b>	<b>158 119</b>	<b>113 965</b>
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu:</b>		
Długoterminowe	171 610	142 037
Krótkoterminowe	90 428	72 097
<b>Razem</b>	<b>262 038</b>	<b>214 134</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>		
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out)	13 913	21 448
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	19 768	45 586
Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	26 848	9 280
Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników	37 543	23 923
Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe	8 695	7 302
<b>Razem</b>	<b>106 767</b>	<b>107 539</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	9 600	-
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	90 650	112 698
Pochodne instrumenty finansowe	554	772
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	27 580	36 461
Pozostałe zobowiązania	4 116	7281
<b>Razem</b>	<b>132 500</b>	<b>157 212</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dywidend:</b>		
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	6 986
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>6 986</b>
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	43 770	8 940
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	21 906	3 428
<b>Razem</b>	<b>65 676</b>	<b>12 368</b>
<b>Zobowiązania handlowe i pozostałe razem</b>	<b>725 100</b>	<b>612 204</b>

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami (fit out, projekty inwestycyjne) - stan na początek okresu	67 034	63 254
Zwiększenia	13 806	52 873
Ujęte jako przychody w okresie	(47 159)	(49 094)
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie na początek okresu	(40 679)	(27 643)
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami (fit out, projekty inwestycyjne) - stan na koniec okresu	33 681	67 034

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

Zobowiązanie z tytułu dywidendy na 31 grudnia 2023 r. dotyczyło zobowiązania Archicom S.A. w kwocie 6 986 tys. zł. Zobowiązanie zostało spłacone 19 stycznia 2024 r.

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

Na 31 grudnia 2024 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczą projektów: Face2Face, React I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J (w 2023 r.: Face2Face, Moje Miejsce I i II, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do 2032 r. (w 2023 r. maksymalnie do 2032 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie 18 130 tys. zł (23 374 tys. zł na 31.12.2023 r.), krótkoterminowe w kwocie 9 450 tys. zł (13 087 tys. zł na 31.12.2023 r.). Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczą się do jednego roku w kwocie 9 450 tys. zł (13 087 tys. zł za 2023 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 12 912 tys. zł (12 446 tys. zł za 2023 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 4 224 tys. zł (9 205 tys. zł za 2023 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 994 tys. zł (1 723 tys. zł za 2023 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) - przy sprzedaży projektów inwestycyjnych zdarza się, że budynki nie są skomercjalizowane w całości

w momencie sprzedaży. Cenę kalkuluje się w oparciu o przewidywane przychody NOI projektu, przy czym Grupa podpisuje umowę o zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease).

Zabezpieczenie wpływów czynszowych (master lease) szacowane jest na podstawie informacji uzyskanych od zespołu wynajmu projektów biurowych, zaakceptowanych przez Członka Zarządu odpowiedzialnego za ten segment działalności, dotyczących:

- warunków podpisanych umów najmu,
- założeń dla powierzchni nie wynajętych, takich jak, przewidywane daty przekazania powierzchni, szacunki dotyczące stawek najmu oraz wakacji czynszowych.

Na tej podstawie obliczany jest:

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

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

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

W ten sposób kalkuluje się zarówno czynsz podstawowy, jak i opłaty eksploatacyjne, z tym wyjątkiem, że na opłatach eksploatacyjnych nie ma wakacji czynszowych. Zdyskontowana na dzień bilansowy suma tych wartości stanowi wartość zobowiązania z tytułu zabezpieczenia okresów beczynszowych (master lease). Zobowiązanie na zabezpieczenie okresów beczynszowych (master lease) kalkulowana jest dla projektów sprzedanych.

## NOTA 34 Informacje o instrumentach finansowych

### Informacje o instrumentach finansowych

Grupa 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.

Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość bilansowa na 31.12.2024	Wartość bilansowa na 31.12.2024
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udzielone pożyczki długoterminowe	19	Zamortyzowany koszt	457 444	263 442
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	19	Zamortyzowany koszt	1 674	38 392
Należności handlowe i pozostałe	21	Zamortyzowany koszt	155 160	250 351
Pochodne instrumenty finansowe	24	Wartość godziwa przez wynik	-	11 065
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	25	Zamortyzowany koszt	484 117	873 566
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	30	Zamortyzowany koszt	2 047 293	1 794 915
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	30	Zamortyzowany koszt	11 642	11 457
Pochodne instrumenty finansowe	33	Wartość godziwa przez wynik	554	772
Zobowiązania handlowe i pozostałe	33	Zamortyzowany koszt	290 065	270 405
Zobowiązania z tytułu leasingu	33	Wycena poza zakresem MSSF 9	262 038	214 134
Kredyty i pożyczki	30	Zamortyzowany koszt	924 413	857 155

Pożyczki udzielone, należności handlowe i pozostałe należności Grupa wycenia według zamortyzowanego kosztu, jako że spełnione są dla nich dwa warunki:

1. aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego zamiarem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu
2. warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym:

- w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia danego instrumentu; lub
- do końca oczekiwanego okresu wymagalności (tzw. okresu życia) danego składnika aktywów finansowych, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem znacząco wzrosło od momentu początkowego ujęcia tego instrument oraz jeżeli wystąpiło zdarzenie niewypłacalności (default), które jest identyfikowane po upływie 90 dni od daty wymagalności.

Określając przyszłą oczekiwaną stratę kredytową, Grupa uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Grupa zastosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty

wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności w ramach zakresu przewidzianego w MSSF 9. W przypadku należności handlowych, Grupa 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 w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Dodatkowo Grupa 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. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

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

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 1 stycznia

2021 r. wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Grupy i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR. Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR - WIRON (Warsaw Interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID.

Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy planowane jest do końca 2027 r.

## NOTA 35 Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach

### Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo Investment na 31 grudnia 2024 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			[tys. EUR]	[tys. PLN]		
Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp. k.	Katowice Libero, ul. Kościuszki	535 215	50 675	33 000	Santander Bank Polska S.A.	w związku z finansowaniem galerii Libero w Katowicach
				9 000		
			50 675	20 850	BNP Paribas Bank Polska S.A.	
				9 000		
Echo - Arena Sp. z o.o.	Kraków Brain I-II, Al. Pokoju / ul. Fabryczna	463 791	131 120	119 100	Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu Brain Park I i II w Krakowie
				18 000		
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Wrocław / City Forum 2	131 069	34 000	9 720	Bank Pekao S.A.	w związku z finansowaniem projektu City Forum 2
<b>Razem</b>		<b>1 130 075</b>				

### Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo Investment na 31 grudnia 2024 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			[tys. EUR]	[tys. PLN]		
Archicom Perth Sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów III	58 695		240 000	Bank PKO BP S.A.	w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A.
Archicom Perth Sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów IV	60 540				
Archicom Perth Sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów V	21 621				
<b>Razem</b>		<b>140 856</b>				

# Noty objaśniające do segmentów operacyjnych

## NOTA 36 Noty dotyczące segmentów działalności

Strategiczny komitet sterujący Grupy, w skład którego wchodzi Zarząd, analizuje działalność z punktu widzenia typu produktu/usługi i wyróżnia 4 segmenty: mieszkania, Resi4Rent, Student Space i nieruchomości komercyjne.

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

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2024 r.

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

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r. w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Student Space	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	1 493 493	-	-	-	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	519 218	-	-	-	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	876 309	-	118 321	338 419	419 569
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	151 928	113 581	1 194	865	36 288
Zapasy	2 161 728	2 078 831	36 643	44 560	1 694
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	366 205	125 394	8	522	240 281
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pozostała aktywa segmentów	1 204 005	619 829	3 762	317 570	262 844
<b>Aktywa segmentów</b>	<b>6 772 886</b>	<b>2 937 635</b>	<b>159 928</b>	<b>701 936</b>	<b>2 973 388</b>
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	2 268 961	831 544	84 666	315 583	1 037 167
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	714 387	152 337	11 331	42 233	508 486
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży - długoterminowe	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży - krótkoterminowe	-	-	-	-	-
Program motywacyjny	21 308	-	-	-	21 308
Zobowiązania pozostałe	152 975	74 567	-	-	78 408
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	840 263	779 669	30 000	30 000	594
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania segmentów	762 810	301 516	4 829	11 329	445 136
<b>Zobowiązania segmentów</b>	<b>4 760 704</b>	<b>2 139 634</b>	<b>130 825</b>	<b>399 146</b>	<b>2 091 099</b>

## Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 1.01.2024 - 31.12.2024 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Student Space	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	<b>1 083 405</b>	747 006	39 094	39 069	258 236
Przychody z tytułu umów z klientami	<b>886 045</b>	746 820	39 094	39 069	61 062
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	<b>197 361</b>	187	-	-	197 174
Koszt własny sprzedaży	<b>(718 167)</b>	(489 732)	(26 414)	(16 908)	(185 113)
Zysk brutto ze sprzedaży	<b>365 238</b>	257 274	12 680	22 161	73 123
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	<b>(6 156)</b>	-	4 096	-	(10 252)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	<b>1 626</b>	596	-	-	1 030
Odpis z tytułu utraty wartości	<b>(413)</b>	(79)	-	-	(335)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	<b>(15 786)</b>	(9 176)	(190)	(1 263)	(5 157)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	<b>29 901</b>	12 720	-	13 382	3 799
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	<b>(53 473)</b>	(7 253)	-	(402)	(45 818)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	<b>(163 091)</b>	(64 245)	-	(14 499)	(84 348)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	<b>129 017</b>	(5)	18 493	79 849	30 681
Zysk brutto	<b>83 623</b>	22 817	26 669	78 805	(44 668)

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r. w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	<b>1 144 456</b>	-	-	1 144 456
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	<b>583 505</b>	-	-	583 506
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	<b>642 468</b>	-	259 814	382 654
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>112 993</b>	77 844	-	35 149
Zapasy	<b>1 553 824</b>	1 461 739	-	92 085
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>813 836</b>	442 646	508	370 682
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	<b>148 839</b>	-	-	148 839
Pozostała aktywa segmentów	<b>961 917</b>	441 147	281 260	239 510
<b>Aktywa segmentów</b>	<b>5 961 838</b>	<b>2 423 376</b>	<b>541 582</b>	<b>2 996 881</b>
Kredyty, pożyczki i obligacje - długoterminowe	<b>1 708 806</b>	630 194	177 256	901 356
Kredyty, pożyczki i obligacje - krótkoterminowe	<b>900 598</b>	197 701	63 806	639 091
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	<b>54 122</b>	-	-	54 122
Program motywacyjny	<b>14 769</b>	-	-	14 769
Zobowiązania pozostałe	<b>162 409</b>	78 281	13 959	70 169
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	<b>457 377</b>	453 373	3 000	1 004
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	<b>1 053</b>	-	-	1 053
Pozostałe zobowiązania segmentów	<b>634 614</b>	248 829	116	385 670
<b>Zobowiązania segmentów</b>	<b>3 933 748</b>	<b>1 608 378</b>	<b>258 137</b>	<b>2 067 233</b>



## Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 1.01.2023 - 31.12.2023 w podziale na segmenty

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:	<b>1 573 293</b>	1 293 422	35 409	244 462
Przychody z tytułu umów z klientami	<b>1 397 060</b>	1 293 212	35 409	68 439
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	<b>176 233</b>	210	-	176 023
Koszt własny sprzedaży	<b>(1 085 831)</b>	(890 262)	(15 126)	(180 443)
Zysk brutto ze sprzedaży	<b>487 462</b>	403 160	20 283	64 019
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	<b>9 236</b>	-	-	9 236
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej)	<b>(85 156)</b>	-	-	(85 156)
Odpis z tytułu utraty wartości	<b>(6 002)</b>	(3 489)	(373)	(2 140)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	<b>(14 170)</b>	(5 765)	(1 162)	(7 243)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	<b>11 096</b>	11 408	10 302	(10 614)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	<b>(49 084)</b>	(3 455)	(1 004)	(44 625)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	<b>(131 213)</b>	(57 074)	(8 468)	(65 671)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	<b>97 363</b>	-	94 339	3 024
Zysk brutto	<b>178 321</b>	219 847	98 936	(140 462)

# Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

## NOTA 37 Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej

### Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu leasingu	zobowiązania z tytułu dywidendy
stan na początek okresu 1.01.2024	2 663 527	214 134	6 986
Przepływy finansowe			
- wpływy	1 092 893	-	-
- wydatki	(954 746)	(52 914)	(38 123)
<b>Zmiany niepieniężne</b>	<b>181 674</b>	<b>100 818</b>	<b>31 137</b>
- naliczone odsetki	240 395	11 417	-
- wycena różnic kursowych	(19 498)	-	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	-	-	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(39 223)	-	-
- pozostałe zmiany leasingu	-	89 401	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki	-	-	31 137
stan na koniec okresu 31.12.2024	2 983 348	262 038	-

\* spłata kredytu przez nabywcę nieruchomości z pominięciem rachunków bankowych Grupy (ze środków ze sprzedanej nieruchomości)

## Zmiana zobowiązań wynikających z działalności finansowej

	zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji	zobowiązania z tytułu leasingu	zobowiązania z tytułu dywidendy
<b>stan na początek okresu 1.01.2023</b>	<b>2 419 506</b>	<b>235 226</b>	<b>90 792</b>
Przepływy finansowe			
- wpływy	779 090	-	-
- wydatki	(505 554)	(44 444)	(192 583)
<b>Zmiany niepieniężne</b>	<b>(29 515)</b>	<b>23 352</b>	<b>108 777</b>
- naliczone odsetki	156 400	10 136	-
- wycena różnic kursowych	(82 483)	-	-
- wycena według efektywnej stopy procentowej	-	-	-
- spłata kredytu należnościami inwestycyjnymi *	(103 432)	-	-
- pozostałe zmiany leasingu	-	13 216	-
- podział wyniku i uchwała o wypłacie zaliczki	-	-	108 777
<b>stan na koniec okresu 31.12.2023</b>	<b>2 663 527</b>	<b>214 134</b>	<b>6 986</b>

\* spłata kredytu przez nabywcę nieruchomości z pominięciem rachunków bankowych Grupy (ze środków ze sprzedanej nieruchomości)

## NOTA 38 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

### Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	1.01.2024— 31.12.2024	1.01.2023— 31.12.2023
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów, w tym:</b>	<b>483 929</b>	<b>(364 362)</b>
- z tytułu umów z klientami	36 839	(148 856)
- z tytułu zobowiązań handlowych i pozostałych	55 307	(57 948)
- z tytułu zobowiązań z tytułu pozostałych podatków	54 092	(133 490)
- z tytułu rozliczeń międzyokresowych biernych	(1 042)	(7 043)
- z tytułu zobowiązań z tyt. kaucji mieszkaniowych zablokowanych na rachunkach powierniczych	23 720	(34 523)
- z tytułu zobowiązań z tyt. kaucji od wykonawców i otrzymanych zaliczek	309 081	17 458
- zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 053)	39
- zobowiązania z tytułu dywidend	6 986	-

## Dodatkowe objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

W skonsolidowanym 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 leasing obejmujące aktywa o niskiej wartości oraz
- zmienne opłaty leasingowe nieuwzględnione w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu.

# Pozostałe noty objaśniające

## NOTA 39 Zmiany MSR — przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

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

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

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2023 dane opublikowane	31.12.2023 dane prze- kształcone	Zmiana
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 708 807	1 708 807	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	52 006	52 006
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	900 598	900 598	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	54 122	2 116	(52 006)

	1.01.2023 dane opublikowane	1.01.2023 dane prze- kształcone	Zmiana
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 609 032	1 609 032	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	20 230	20 230
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	667 980	667 980	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	142 494	122 264	(20 230)

## NOTA 40 Pozycje pozabilansowe

### Pozycje pozabilansowe

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	215 780	217 135
- z tytułu spraw sądowych	19 220	17 344
<b>Razem</b>	<b>235 000</b>	<b>234 478</b>

Zobowiązania warunkowe przedstawione są wg wartości nominalnej.

W ocenie Grupy, wartość godziwa gwarancji i poręczeń jest bliska zero, ze względu na ich niskie ryzyko

zrealizowania. Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest zaprezentowany w tabelach noty 41. Natomiast informacje na temat oczekiwanych strat kredytowych znajdują się w części 4.2 - Zarządzanie ryzykiem finansowym.

## NOTA 41 Zmiany w strukturze gwarancji i poręczeń wystawionych przez Grupę Echo Investment

### Poręczenia finansowe

Grupa Echo Investment nie wykazuje żadnych poręczeń na 31 grudnia 2024 r. oraz żadnych zmian w 2024 r.

### Gwarancje wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2024 r.

#### Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	772	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
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.	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.
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - Sp.k.	City One Park Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	57	Do czasu usunięcia wad w Budynku B i podpisaniu na tę okoliczność protokołu potwierdzającego powyższą okoliczność.	Porozumienie zawarte w miejsce gwarancji bankowej na zabezpieczenie roszczeń z Kontraktu budowlanego na realizację budynku B, która wygasła 9.07.2023 r. Na mocy porozumienia zostały zabezpieczone roszczenia o usunięcie wad w budynku City 1 (budynek B).
<b>Razem</b>			<b>14 886</b>		



## Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
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 - SPV 7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	19 541	31.12.2029	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco.
<b>Razem</b>			<b>200 894</b>		
<b>Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe</b>			<b>215 780</b>		

## Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2024 r.

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Wygaśnięcie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Udzielenie	Echo 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.

## NOTA 42 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Rezultaty transakcji z właścicielami</b>		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	12 207	13 921
Zobowiązania handlowe	3 795	1 896
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	18 529	18 535
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	1 753	1 345
<b>Rezultaty transakcji z podmiotami powiązаныmi osobowo</b>		
Należności handlowe	852	1 103
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	2 999	1 891
<b>Rezultaty transakcji z kluczowym personelem</b>		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	1 208	1 625
Otrzymane zaliczki	8 116	-
Należności handlowe	91	-
<b>Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnokontrolowanymi</b>		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	452 039	290 844
Należności handlowe	35 946	17 892
Należności - zapłacona zaliczka za grunt	-	136 856
Zobowiązania	9	10
Poniesione koszty	3 842	2 682
Zakupy aktywowane na zapas w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	174 248	-
Zakup gruntu	-	24 401
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	36 507	7 816
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	83 205	72 838
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	19 921	9 751
Umorzenie odsetek od pożyczek	-	14 403
Wyplacona zaliczka na zakup gruntu	624	-
Otrzymane kaucje i zaliczki	57 000	16 959

Członkom Zarządu Echo Investment S.A. oraz Prezesowi Zarządu spółki zależnej Archicom S.A. przysługuje dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne w postaci Premii Długoterminowej. Na 31 grudnia 2024 r. Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 21 308 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych

o cenę akcji. Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w 2024 r. wyniósł 6 539 tys. zł brutto na zmniejszenie wyniku. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 44 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

### Zmiana stanu odpisów na oczekiwane straty kredytowe — pożyczki

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 417</b>	<b>1 434</b>
Zmiany z tytułu		
- rozwiązanie odpisu	232	(17)
- utworzenie odpisu	-	-
<b>Stan odpisów na koniec okresu</b>	<b>1 649</b>	<b>1 417</b>

## NOTA 43 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

### Całkowity wykup obligacji

Seria	K	Seria M7/2023
Emitent	Echo Investment S.A.	Emitent Archicom S.A.
Kod ISIN	PLECHPS00324	Kod ISIN PLO221800108
Data wykupu	10.01.2025	Data wykupu 17.03.2025
Wartość nominalna	50 mln zł	Wartość nominalna 62 mln PLN

### Zawiadomienie w trybie art 19 rozporządzenia MAR o zwolnionych i wygasłych zabezpieczeniach

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, że 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.

### Emisja niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela przez Archicom S.A.

Seria	M11/2025
Data emisji	14.03.2025
Wartość serii	120 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 2,55%
Agent oferujący	mBank S.A.

Obligacje serii 6I (PLARHCM00172) nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone i będą notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie bieżącej działalności deweloperskiej.

## Zawarcie umowy kredytowej przez Galerię Libero

13 marca 2025 r. spółka zależna od Echo Investment Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K, podpisała z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytową w celu refinansowanie obecnego kredytu Spółki. Na podstawie Umowy Kredytowej pozyskano kwotę 61.400.000 EUR

Finansowanie Kredytu wyznaczono do dnia 30 listopada 2029 roku Umowa przewiduje, iż docelowo Kredyt będzie zabezpieczony IRS na 75% wartości kredytu.

## Zawarcie przez Archicom S.A. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

7 lutego 2025 r. spółka Archicom Senja 2 Sp. z o.o., jako sprzedający oraz spółka Monting Real Estate Sp. z o.o., zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Chłodnej w Warszawie. Po spełnieniu się warunku, o którym mowa

w umowie warunkowej Strony zawrą umowy przenoszące oraz umowy sprzedaży, w ramach których łączna cena za nieruchomości (i prawa z nimi związane) wyniesie 96 000 000 zł netto.

## Podpisanie przez Archicom S.A. aneksu do umowy o kredyt w rachunku bieżącym

11 lutego 2025 r. spółka Archicom podpisała z bankiem PKO BP S.A. aneks do umowy o kredyt. Kwota Kredytu została zwiększona do kwoty 240 mln zł Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej.

równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 1M) powiększonej o marżę Banku. Okres udostępnienia środków z Kredytu został wydłużony do 30 września 2027 r.

## Publikacja raportu zrównoważonego rozwoju Grupy Echo Investment za 2024 r.

Wraz z rocznym raportem finansowym Grupa Echo Investment podsumowała swoje działania i osiągnięcia w obszarze ESG za 2024 r., publikując swój piąty raport zrównoważonego rozwoju. To drugi raport przygotowany

zgodnie ze standardem ESRS wprowadzonym przez dyrektywę CSRD. Po raz pierwszy raport zrównoważonego rozwoju został poddany atestacji.

## NOTA 44 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

### Wynagrodzenie Zarządu wyłacone 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 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.

## Rozszerzenie programu Premii Długoterminowej

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

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

Umowy określają zasady ustalenia wysokości premii długoterminowej w oparciu o wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki obliczanego w okresach rocznych powiększonego o wypłacone przez Spółkę dywidendy ponad wartość początkową akcji Spółki ustaloną w wysokości 4,07 zł za jedną akcję. Prawo do premii długoterminowej będzie nabywane w okresach rocznych przez okres trwania programu, to jest od 31 grudnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki. Maksymalna wysokość premii długoterminowej (wartość bazowa) może wynieść 1 mln euro dla każdego z uprawnionych w przypadku, gdy na koniec czteroletniego okresu wzrost średniego sześciomiesięcznego kursu akcji Spółki powiększonego o dywidendy wypłacone w okresie trwania programu wyniesie 5,60 zł ponad kwotę początkowego kursu

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.

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>



## NOTA 45 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]
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.	30 000
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A. oraz śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	260 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	655 000
Badanie skonsolidowanego oświadczenia o zrównoważonym rozwoju Grupy Archicom za 2024 rok	140 000
<b>Razem</b>	<b>2 165 000</b>

# CZĘŚĆ 4

## Informacje objaśniające do not



# Informacje objaśniające do znaczących szacunków i osądów Zarządu Grupy

# 4.1

## Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy

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

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

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

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

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

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

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

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

W polityce rachunkowości, w części 2 pkt 2.4 „Podstawowe zasady rachunkowości”, zostały opisane warunki, po których niespełnieniu nieruchomość inwestycyjna nie jest wyceniana do wartości godziwej.

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartości godziwą nieruchomości na 31 grudnia 2024 r.:

Segment	Ilość obiektów	Wartość	Podjęcie	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra Handlowe	1	538 316	podejście dochodowe	38,5	7,00%	7,50%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	14 915	-5 096	-23 724
							0%	20 212	-	-18 816
1%	25 510	5 096	-13 908							
Biura	4	675 313	podejście dochodowe	61,3	6,75% - 8,10%	7,25% - 8,10%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	22 917	-8 228	-37 202
							0%	31 463	-	-29 270
1%	40 009	8 228	-21 338							
City Space	13	117 800	podejście dochodowe	43,9	-	7,09%	Yield [p.p.]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	-317	-1 073	313
							0%	763	-	-753
1%	1 842	1 073	313							
Centra Handlowe		59 483	podejście porównawcze							
Biura		149 161	podejście wg wartości w cenie nabycia							
Biura		12 687	podejście porównawcze							
Pozostałe nieruchomości		437 933	podejście wg kosztu wytworzenia							
<b>Razem</b>		<b>1 990 693</b>								

Segment	Ilość obiektów	Wartość	Podjęcie	powierzchnia (mkw)	cena za metr (PLN/mkw)	stopa dyskontowa	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra Handlowe	4	22 018	podejście dochodowe	1 798,95	11 000 - 18 000	7,15%	stopa dyskontowa [p.p.]			
							cena za metr (%)			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	-52	-206	-360
							0%	156	-	-155
1%	364	206	50							
<b>Razem</b>		<b>22 018</b>								
<b>Razem</b>		<b>2 012 711</b>								



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

Segment	Ilość obiektów	Wartość	Podjęcie	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)			
Centra Handlowe	1	545 792	podejście dochodowe	39,1	7,00%	7,50%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	15 123	-5 002	-23 735
							0%	20 327	-	-18 922
1%	25 530	5 002	-14 109							
Biura	4	723 236	podejście dochodowe	58,3	6,75% - 7,61%	7,25% - 8,00%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	23 411	-7 909	-37 016
							,0%	31 637	-	-29 401
1%	39 863	7 909	-21 786							
City Space	11	97 475	podejście dochodowe	34,9		7,37%	Yield [p.p]			
							NOI [%]			
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.	
							-1%	-425	-975	-1 518
							0%	555	-	-549
1%	1 535	975	420							
Biura		12 021	podejście porównawcze							
Pozostałe nieruchomości		498 275	podejście wg kosztu wytworzenia							
<b>RAZEM</b>		<b>1 876 801</b>								

## Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 519 218 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (81 729 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (437 489 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

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

### Nieruchomości inwestycyjne w budowie — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
<b>31.12.2024</b>				
Biura	-	-	67 652	67 652
Centra	-	-	14 077	14 077
<b>RAZEM</b>	-	-	<b>81 729</b>	<b>81 729</b>

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

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

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

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

### Nieruchomości inwestycyjne w budowie — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
<b>31.12.2024</b>				
Biura	67 652	podejście dochodowe	7,25% - 8,10%	6,75% - 7,60%
Centra	14 077	podejście dochodowe	7,50%	-*
<b>RAZEM</b>	<b>81 729</b>	-		

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



Poniżej w tabeli zostały przedstawione podstawowe informacje dla projektów biurowych w budowie na 31 grudnia 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>ŁÓDŹ</b>						
Fuzja IO1 ul. Tymienieckiego	8 300	1,4	79,4	63%	I kw. 2022	IV kw. 2025
<b>WROCŁAW</b>						
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	3,3	142,7	40%	III kw. 2023	III kw. 2025
<b>KRAKÓW</b>						
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	4,2	176,1	31%	II kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>43 100</b>	<b>8,9</b>	<b>398,2</b>			

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne w budowie — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
<b>31.12.2023</b>				
Biura	-	-	114 168	114 168
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114 168</b>	<b>114 168</b>

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

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

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne w budowie — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podójście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
<b>31.12.2023</b>				
Biura	114 168	podójście dochodowe	7,25%	6,75%
<b>RAZEM</b>	<b>114 168</b>	-		

Poniżej w tabeli zostały przedstawione podstawowe informacje dla projektów biurowych w budowie na 31 grudnia 2023 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	3,2	140,9	19%	III kw. 2023	II kw. 2025
Fuzja IO1 & IO3 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	1,6	88,4	55%	I kw. 2022	IV kw. 2024
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,5	261,7	22%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	12%	III kw. 2024	III kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>77 600</b>	<b>15</b>	<b>714</b>			

## Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 1 493 493 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 493 049 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (444 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

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

### Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
<b>31.12.2024</b>				
Centra	-	-	605 740	605 740
Biura	-	12 687	756 822	769 509
Biura - City Space	-	-	117 800	117 800
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>12 687</b>	<b>1 480 362</b>	<b>1 493 049</b>

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

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

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

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą dochodową są następujące:

### Nieruchomości inwestycyjne — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
<b>31.12.2024</b>				
Centra	546 257	podejście dochodowe	7,15% - 7,50%	7,00%*
Centra	59 483	podejście porównawcze	-	-
Biura	607 661	podejście dochodowe	6,92% - 8,10%	6,75% - 8,10%
Biura - City Space	117 800	podejście dochodowe	7,09%	-
Biura	149 161	podejście wg ceny nabycia	-	-
Biura	12 687	podejście porównawcze	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 493 049</b>	<b>-</b>		

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

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne — poziomy hierarchii wartości godziwej

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

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

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

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
<b>31.12.2023</b>				
Centra	545 792	podejście dochodowe	7,50%	7,00%
Biura	460 160	podejście dochodowe	7,25% - 8,00%	6,75% - 7,61%
Biura - City Space	97 475	podejście dochodowe	8,97%	-
Biura	12 091	podejście porównawcze	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 115 518</b>	-		

## Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na 31 grudnia 2024 r. nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

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

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

### Aktywa przeznaczone do sprzedaży — poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa — razem
<b>31.12.2023</b>				
Biura	-	-	148 839	148 839
<b>RAZEM</b>	-	-	<b>148 839</b>	<b>148 839</b>

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

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

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

Kluczowe dane wejściowe i założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w sprzedaży wycenianych metodą dochodową są następujące:

### Aktywa przeznaczone do sprzedaży — sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
<b>31.12.2023</b>				
Biura	148 839	podejście dochodowe	7,25%	6,75%
<b>RAZEM</b>	<b>148 839</b>	-		

## Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 31 grudnia 2024 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 13 913 tys. zł.

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

## Zapasy

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

Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy.

Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 20.

## Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

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

Na 31 grudnia 2024 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych.

## Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

## Leasing

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

## Szacunkowy okres użytkowania znaku towarowego

Zgodnie z MSR 38 par. 88 Grupa oceniła, czy znak towarowy „Archicom” jako składnik wartości niematerialnych, który powstał w wyniku transakcji przejęcia przedsiębiorstwa i został wyceniony na dzień przejęcia w 2021 r. na kwotę 67 mln zł, ma nieokreślony czy ograniczony okres użytkowania. Nieokreślony nie oznacza „nieskończony” (MSR 38 par. 91), ale po prostu oznacza, że w oparciu o odpowiednie czynniki, na dzień wyceny, nie ma możliwości do przewidzenia ograniczenia okresu, w którym oczekuje się, że składnik aktywów będzie generował wpływy pieniężne netto jednostce. W szczególności w ocenie przyjętego okresu wzięto pod uwagę, że Grupa Echo jest właścicielem i kontroluje markę „Archicom”; nie istnieją przesłanki,

które ograniczałyby okres korzystania z tej marki przez Grupę Echo i planuje używać marki bezterminowo oraz nie istnieją inne czynniki, które ograniczałyby okres użytkowania marki. Dodatkowo, w ocenie Zarządu nie ma przewidywalnego limitu czasu używania tej marki, znak towarowy jest rozpoznawalny na rynku wrocławskim, a który posiada istotny udział z tendencją rosnącą, nie przewiduje się technicznego, technologicznego ani handlowego starzenia się marki, ponieważ Grupa stale doskonali swoją technikę i technologię budowlaną, aby podążać za rynkiem i zamierza podążać za preferencjami i oczekiwaniami klientów, w szczególności w zakresie warunków życia/mieszkania. Branża jest stosunkowo stabilna, a najsilniejsze marki w tej branży istnieją ok. 20-30 lat. Zgodnie z MSR 38 par. 109, okres użytkowania składnika wartości niematerialnych, który nie podlega amortyzacji, jest weryfikowany w każdym okresie w celu ustalenia czy zdarzenia i okoliczności nadal przemawiają za nieokreślonym okresem użytkowania tego składnika aktywów, co zostało ujawnione w notcie 16.

## Długoterminowy program motywacyjny

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

## Identyfikacja istotnego elementu finansowania w ramach umów z klientami

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

## Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Grupa posiada inwestycje we wspólne przedsięwzięcia („JV”), które ujmuje metodą praw własności. Z punktu widzenia wspólnego przedsięwzięcia wkłady wniesione przez inwestorów na pokrycie wyemitowanych przez JV udziałów zostały wg MSSF zaklasyfikowane jako zobowiązania finansowe a nie jako instrumenty kapitałowe. W związku z tym Grupa dokonała analizy czy zasadne jest zastosowanie metody praw własności do ujęcia posiadanych w JV udziałów pomimo faktu, iż z punktu widzenia JV jako wystawcy instrumentu, instrument jest instrumentem zobowiązaniowym. Grupa 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 JV, nie oznacza automatycznie, iż również z punktu widzenia inwestora taki instrument stanowi aktywo finansowe w zakresie MSSF9. Grupa skonkludowała, że z uwagi na fakt, iż instrument zapewnia inwestorowi: (i) prawa głosu, (ii) udział w zyskach jednostki (JV) 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 Grupy w udziały w JV zgodnie z MSR 28 jest odpowiednie.



# Informacje objaśniające do zarządzania ryzykiem finansowym i kapitałowym

# 4.2

## Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Narażenie Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzielonymi pożyczkami, lokatami bankowymi, otrzymanymi kredytami bankowymi i emitowanymi obligacjami. Pożyczki, kredyty i obligacje oprocentowane według zmiennej stopy narażają Grupę na ryzyko zmian stóp procentowych, z kolei pożyczki oprocentowane według stałej stopy procentowej - na wahania wartości godziwej instrumentów finansowych. Ponadto, Grupa jest narażona na ryzyko wahań stóp procentowych w wypadku zaciągnięcia nowego kredytu lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe.

Na 31 grudnia 2024 r. 6,18% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było

oprocentowane stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2023 r. 28,16% zobowiązań z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych było oprocentowane stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2024 r. 91,27% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi. Na 31 grudnia 2023 r. 87,56% udzielonych pożyczek oprocentowanych było stopami stałymi, pozostała część - stopami zmiennymi.

Na 31 grudnia 2024 r. Grupa stosowała ekonomiczne zabezpieczenia stopy procentowej dla kredytu, w postaci instrumentów IRS (tj. zamiana stopy zmiennej na stałą).

### Ryzyko stóp procentowych — zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2024		31.12.2023	
Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oprocentowanych stopą zmienną	1 863 554	1 863 554	1 206 518	1 206 518
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych	148 777	148 777	68 777	68 777
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych z uwzględnieniem wzrostu / (spadku) stóp procentowych	18 636	93 178	12 065	60 326
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>18 636</b>	<b>93 178</b>	<b>12 065</b>	<b>60 326</b>
Podatek dochodowy	3 541	17 704	2 292	11 462
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>15 095</b>	<b>75 474</b>	<b>9 773</b>	<b>48 864</b>

## Ryzyko stóp procentowych — zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2024		31.12.2023	
Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	924 413	924 413	698 754	698 754
Koszty finansowe z tytułu odsetek	58 571	58 571	26 881	26 881
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Zmiana odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej (w skali roku)	9 244	46 221	6 988	34 938
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>9 244</b>	<b>46 221</b>	<b>6 988</b>	<b>34 938</b>
Podatek dochodowy	1 756	8 782	1 328	6 638
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>7 488</b>	<b>37 439</b>	<b>5 660</b>	<b>28 300</b>

## Ryzyko stóp procentowych — środki pieniężne

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2024		31.12.2023	
Stan środków pieniężnych	366 205	366 205	817 951	817 951
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek	5 805	5 805	6 249	6 249
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian poziomu stóp procentowych	3 662	18 310	8 180	40 898
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>3 662</b>	<b>18 310</b>	<b>8 180</b>	<b>40 898</b>
Podatek dochodowy	696	3 479	1 554	7 771
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>2 966</b>	<b>14 831</b>	<b>6 625</b>	<b>33 127</b>

## Ryzyko stóp procentowych — udzielone pożyczki

	Wartość obliczona dla celów analizy			
	31.12.2024		31.12.2023	
Stan udzielonych pożyczek oprocentowanych stopą zmienną	36 202	36 202	31 789	31 789
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	12 996	12 996	3 507	3 507
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 5 p.p.
Przychody finansowe z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. zmian poziomu stóp procentowych	362	1 810	318	1 589
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>362</b>	<b>1 810</b>	<b>318</b>	<b>1 589</b>
Podatek dochodowy	69	344	60	302
<b>Razem wpływ na wynik netto okresu</b>	<b>293</b>	<b>1 466</b>	<b>257</b>	<b>1 287</b>

## Ryzyko kredytowe

W przypadku należności oraz pożyczek, podmioty z którymi Grupa posiada te rozrachunki nie mają publikowanych zewnętrznych ratingów. W przypadku instytucji finansowych zewnętrzny rating kredytowy był między A2 (wg agencji ratingowej Moody's Investors Service), a BB+ (wg agencji ratingowej FitchRatings). Grupa udzieliła pożyczek do jednostek ujmowanych metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent i Projekt Browarna 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 wystąpiły ruchy na wartości brutto i odpisie pomiędzy poziomami. Pożyczkobiorcy nie posiadają zewnętrznych ratingów, grupa 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 dotyczy środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także klientów i najemców Grupy - jako nierozliczone należności. Specyfika działalności Grupy w obszarze sprzedaży mieszkań, wynajmu oraz świadczenia usług sprawia, że Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko kredytowe. Na 31 grudnia 2024 r. Grupa oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług na bazie macierzy rezerw opracowanej na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów w podziale na 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.

31.12.2024	Średnia ważona wskaźnika niewypłacalności	Wartość brutto należności handlowych	Odpis na oczekiwane straty kredytowe
bieżące	2,20%	51 143	1 125
1-30 dni	1,51%	57 431	866
31-90 dni	4,32%	3 883	168
91-360 dni	25,00%	6 641	1 660
powyżej 361 dni	62,11%	18 493	11 485
<b>RAZEM</b>		<b>137 591</b>	<b>15 304</b>

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

W odniesieniu do wymienionych kategorii występuje ryzyko koncentracji wynikające z utrzymywania ponad 65% środków w banku PKO Bank Polski.

Instytucje finansowe, z których korzysta Grupa posiadają rating zewnętrzne.

Agencja Ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i innych aktywów finansowych
Moody's Investors Service	A2	315 719
FitchRatings	BBB+	20 014
FitchRatings	BBB	65 811
FitchRatings	BBB-	81 798
FitchRatings	BB+	775
		<b>484 117</b>

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wraz z wpłatami klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych prezentowanych jako inne aktywa finansowe zostały zaklasyfikowane do poziomu 1 w modelu oczekiwanych strat kredytowych, a oszacowana strata z tytułu utraty wartości została uznana przez kierownictwo za nieistotną.

Zdaniem Zarządu, wobec przedstawionej charakterystyki działalności, ryzyko niewykonania zawartych zobowiązań

umownych jest niewielkie. Dłużnicy Grupy mają wysoką krótkoterminową zdolność spełniania swych obowiązków w zakresie wynikających z zawartych z Grupą umów, a ewentualne niekorzystne zmiany warunków gospodarczych i biznesowych w dłuższej perspektywie mogą — lecz niekoniecznie muszą, i zdaniem Zarządu nie powinny — ograniczyć ich zdolności do wypełniania obowiązków w zakresie wynikających z zawartych umów.

## Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności to ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość dostępnej

rezerwy środków pieniężnych, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne.

## Dostępne kredyty bieżące i obrotowe oraz środki pieniężne [mln PLN]

	31.12.2024	31.12.2023
kredyty bieżące i obrotowe	355	350
w tym wolny limit	165	174
środki pieniężne bez ograniczeń co do możliwości ich dysponowania na rachunkach bankowych	366	814

Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania. Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Grupa może w każdej

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

Analiza niezdyktowanych zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach czasowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r.:

## Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2024 r.

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręczenia	Pochodne instrumenty finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Zobowiązania z tyt. zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease)	Zobowiązania z tyt. podziału zysku (profit share)	RAZEM
Do 1 miesiąca	464 606	-	71 098	5 735	-	-	151 598	1 189	-	694 226
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 040	1 223	116 007	19 158	-	-	6 114	2 001	-	154 543
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	24 741	-	244 107	56 407	-	-	407	6 259	1 168	333 089
Powyżej 1 roku do 3 lat	433 801	8 199	1 082 784	87 831	85 484	-	-	12 912	10 474	1 721 485
Powyżej 3 roku do 5 lat	48 532	-	1 121 723	73 486	19 541	554	-	4 225	-	1 268 061
Powyżej 5 lat do 10 lat	-	-	-	59 208	110 756	-	-	994	-	170 958
Powyżej 10 lat	-	-	-	158 161	-	-	-	-	-	158 161
<b>Razem</b>	<b>981 720</b>	<b>9 422</b>	<b>2 635 719</b>	<b>459 986</b>	<b>215 781</b>	<b>554</b>	<b>158 119</b>	<b>27 580</b>	<b>11 642</b>	<b>4 500 523</b>

## Analiza niezdykontowanych zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2023 r.

Okres	Kredyty	Pożyczki	Obligacje	Leasing	Gwarancje i poręczenia	Pochodne instrumenty finansowe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Zobowiązania z tyt. zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease)	Zobowiązania z tyt. podziału zysku (profit share)	RAZEM
Do 1 miesiąca	1 334	-	16 218	3 323	11	-	112 563	1 860	-	135 309
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 807	1 894	138 619	12 325	-	-	3 002	3 138	-	170 785
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	520 013	555	490 040	60 996	-	9 100	79	8 089	826	1 089 697
Powyżej 1 roku do 3 lat	360 815	9 550	746 186	69 335	103 595	-	-	12 446	10 631	1 312 559
Powyżej 3 roku do 5 lat	55 629	-	824 725	63 035	-	8 750	-	9 205	-	961 344
Powyżej 5 lat do 10 lat	-	-	-	44 675	97 256	-	-	1 723	-	143 654
Powyżej 10 lat	-	-	-	91 311	-	-	-	-	-	91 311
<b>Razem</b>	<b>949 598</b>	<b>11 999</b>	<b>2 215 788</b>	<b>344 999</b>	<b>200 863</b>	<b>17 850</b>	<b>115 644</b>	<b>36 461</b>	<b>11 457</b>	<b>3 904 659</b>

W analizie zostały uwzględnione szacowane przyszłe płatności odsetkowe.

## Wartości wskaźników płynności

	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik bieżący current ratio	1,48	1,65
Wskaźnik szybki quick ratio	0,41	0,76
Wskaźnik natychmiastowy cash ratio	0,24	0,50

## Wskaźniki płynności

W 2024 r. zanotowano wzrost wskaźnika płynności bieżącej oraz spadki wskaźników płynności szybkiej i natychmiastowej. Głównie wpływ na to miał przyrost stanu zapasów oraz spadek posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przy praktycznie nie zmienionym poziomie zobowiązań krótkoterminowych.

### Wskaźnik bieżący current ratio

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

### Wskaźnik szybki quick ratio

(aktywa obrotowe — zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

### Wskaźnik natychmiastowy cash ratio

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

## Ryzyko walutowe

Ryzyko zmian kursowych jest związane z zaciąganiem kredytami budowlanymi i pożyczkami wyrażonymi w walutach obcych w ramach Grupy (na 31 grudnia 2024 r. wynosiły 169 025 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2023 r. 180 681 tys. EUR), umowami najmu, w których czynsze uzależnione są od kursu PLN/EUR oraz pozostałymi należnościami wyrażonymi w walutach obcych. Ryzyko to powstaje przy następujących rodzajach zdarzeń finansowych:

- przewalutowaniu otrzymanych kredytów (transz kredytów), pożyczek oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych z EUR na PLN,
- spłacie rat kredytowych,
- otrzymaniu należności z tytułu czynszów najmu nieruchomości,
- przewalutowaniu pozostałych należności w walucie obcej.

Grupa stosuje hedging naturalny: umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania danej inwestycji. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.

Na 31 grudnia 2024 r. Grupa nie korzystała z instrumentów pochodnych zabezpieczających przed ryzykiem kursowym. Transakcje dokonane na podstawie umów zawartych z bankami nie miały charakteru spekulacyjnego i zawierane były w ramach prowadzonej polityki zabezpieczeń (ale nie traktowane były przez Grupę jako rachunkowość zabezpieczeń w rozumieniu MSR 39) - w celu zapewnienia przyszłego poziomu przepływów pieniężnych z tytułu przewalutowania transz kredytów w EUR oraz środków ze sprzedaży projektów komercyjnych.

## Podstawowe dane o długoterminowych pochodnych instrumentach finansowych na 31 grudnia 2024 r.

	Nominalne zabezpieczenie	Oprocentowanie	Data zawarcia	Data zakończenia
IRS - 30597132	8 750	EURIBOR 3M	28.12.2023	13.11.2028



Grupa prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem zmian kursowych oraz prowadzi stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności

rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Grupa stara się utrzymywać nadwyżki finansowe głównie w PLN. Kwoty znajdujące się na rachunkach bankowych w innych walutach służą w głównej mierze do bieżących transakcji.

## Struktura walutowa środków pieniężnych posiadanych przez Grupę

	31.12.2024	31.12.2023
PLN	89,1%	88,0%
EUR	10,9%	12,0%

Na podstawie przeprowadzonych symulacji stwierdzono, że wpływ 10% zmiany kursu EUR/PLN na zysk netto stanowiłby maksymalny wzrost lub odpowiednio

spadek, w obrębie poszczególnych kategorii należności i zobowiązań:

## Ryzyko walutowe - należności z tytułu sprzedaży projektów i pozostałych (tys. PLN)

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2024	31.12.2023
Stan należności z tytułu sprzedanych projektów i pozostałych w EUR	55 353	16 231
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
<b>Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu</b>	<b>5 535</b>	<b>1 623</b>
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	1 052	308
<b>Wpływ netto na wynik</b>	<b>4 483</b>	<b>1 315</b>

## Ryzyko walutowe - zobowiązania z tytułu pożyczek (tys. PLN)

	Wartość obliczona dla celów analizy:	
	31.12.2024	31.12.2023
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek w EUR	6 814	124 454
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
<b>Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu</b>	<b>681</b>	<b>12 445</b>
Szacowany (odroczone) podatek dochodowy	129	2 365
<b>Wpływ netto na wynik</b>	<b>552</b>	<b>10 080</b>

## Ryzyko walutowe - zobowiązania z tytułu kredytów (tys. PLN)

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2024	31.12.2023
Stan zobowiązań z tytułu kredytów w EURO	715 431	661 148
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
<b>Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu</b>	<b>71 543</b>	<b>66 115</b>
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	13 593	12 562
<b>Wpływ netto na wynik</b>	<b>57 950</b>	<b>53 553</b>

## Ryzyko walutowe - zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (tys. PLN)

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2024	31.12.2023
Stan obligacji w EURO	183 113	68 390
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
<b>Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu</b>	<b>18 311</b>	<b>6 839</b>
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	3 479	1 299
<b>Wpływ netto na wynik</b>	<b>14 832</b>	<b>5 540</b>

## Ryzyko walutowe — środki pieniężne i ich ekwiwalenty (tys. PLN)

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2024	31.12.2023
Stan środków pieniężnych, ich ekwiwalentów w EURO	38 042	56 916
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
<b>Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu</b>	<b>3 804</b>	<b>5 692</b>
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	723	1 081
<b>Wpływ netto na wynik</b>	<b>3 081</b>	<b>4 611</b>

## Ryzyko walutowe — inne aktywa finansowe (tys. PLN)

Wartość obliczona dla celów analizy:

	31.12.2024	31.12.2023
Stan innych aktywów finansowych w EURO	14 599	17 969
Szacowana zmiana kursu EURO	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
<b>Różnice kursowe ze względu na zmianę kursu</b>	<b>1 460</b>	<b>1 797</b>
Szacowany (odroczony) podatek dochodowy	277	341
<b>Wpływ netto na wynik</b>	<b>1 183</b>	<b>1 456</b>

# 4.3

## Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy 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.

Grupa zarządzając kapitałem 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.

Grupa monitoruje kapitał m.in. za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do aktywów netto. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne, ich ekwiwalenty. Aktywa netto oblicza się, jako aktywa razem wykazane w bilansie pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

### WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty, pożyczki i obligacje ogółem	30	2 983 348	2 611 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	(366 205)	(813 836)
Zadłużenie netto		2 617 143	1 797 686
Aktywa razem		6 772 886	5 961 838
Aktywa netto		6 406 681	5 148 002
Wskaźnik zadłużenia		40,85%	34,92%

Wartości prezentowanych wskaźników mieściły się w założeniach finansowych Grupy.

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**  
Główna Księgowa



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Kielce, 26 marca 2025 r.



# CZĘŚĆ 5

## Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej 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 i Grupy oraz ich wynik finansowy.

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

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

Kielce, 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